Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Fontevraud-l'Abbaye

	Approbation
Elaboration du PLUi	05/03/2020
Modification de droit commun n°1	09/02/2023
Modification de droit commun n°2	31/03/2022
Modification de droit commun n°3	09/02/2023
Modification de droit commun n°4	07/07/2022
Modification de droit commun n°5	11/05/2023
Modification simplifiée n°1	24/04/2025
Révision allégée n°1	24/04/2025
Modification de droit commun n°8	03/07/2025

Approbation de la modification simplifiée n°3 :
le 24 septembre 2026

Notice de présentation

MARS 2026

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

FIGURES **2**

1. PREAMBULE **3**

1.1. CONTEXTE GENERAL 3
1.2. EVOLUTIONS ENVISAGEES 3
1.3. JUSTIFICATION DU PROJET ET RAISONS DU CHOIX DU SITE 4
1.4. LA PROCEDURE 6
1.4.1. La nature de la procédure *6*
1.4.2. Le déroulement de la procédure *7*
1.4.3. Evaluation environnementale *7*
1.5. CONTENU DU DOSSIER 8

2. NOTICE DE PRESENTATION **9**

2.1. ELEMENTS DE CONTEXTE 9
2.1.1. Présentation du site *10*
2.1.2. Occupation des sols *11*
2.1.3. Plan Local d'Urbanisme intercommunal *12*
2.2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 12
2.2.1. Milieux naturels & biodiversité *12*
Cours d'eau et zones humides 16
Trame Verte & Bleue 17
Potentialités d'habitats, faunistiques et floristiques du site 18
Enjeux en termes de milieux naturels, de biodiversité et de cycle de l'eau 18
2.2.2. Paysages et patrimoine *19*
Contexte paysager 19
Patrimoine 21
Enjeux paysagers et patrimoniaux 24
2.2.3. Risques (naturels et technologiques) & nuisances *25*
Risques naturels 25
Risques technologiques 25
Autres 26
Enjeux en termes de Risques Naturels et Technologiques 26
2.2.4. Analyse des incidences de la modification simplifiée N°3 du PLUi SLD sur l'environnement et la santé humaine et mesures « ERC » *27*
2.3. LES EVOLUTIONS ENVISAGEES 28
2.3.1. Evolution du règlement graphique *28*
2.3.2. Evolution du règlement écrit *30*

NB : la présente notice comprend un dossier annexe composé de quatre documents distincts.

FIGURES

Figure 1 : Extrait du plan masse du projet présentant la noue de gestion des eaux pluviales (Source : Urbaterra_ version 09/01/2026) 5
Figure 2 : Localisation du secteur concerné par la procédure 9
Figure 3 : Délimitation de la parcelle ZA 245 concernée par la procédure et objet de l'analyse de ses incidences sur l'environnement 10
Figure 4 : Contexte, topographie autour du site 11
Figure 5 : Extrait du règlement graphique (zonage) en vigueur 12
Figure 6 : Situation vis-à-vis des sites NATURA 2000 13
Figure 7 : Situation vis-à-vis des espaces naturels sensibles *(Source : Rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020)* 13
Figure 8 : Situation vis-à-vis des ZNIEFF de type 1 et 2 *(Source : Rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020)* 14
Figure 9 : Localisation et synthèse des sondages pédologiques *(source : GES)* 16
Figure 10 : Situation vis-à-vis de la TVB *(Source : Rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020)* 17
Figure 11 : Cartographie des habitats *(Source : GES)* 18
Figure 12 : Grand paysage et vallée de l'Arceau depuis la RD 947 – Prise de vue Ouest Am' 19
Figure 13 : L'Arceau – Prise de vue Ouest-Am' 19
Figure 14 : Les laboratoires BROTHIER depuis la RD 947 - Prise de vue Ouest Am' 20
Figure 15 : La RD 947 – Prise de vue Ouest Am' 20
Figure 16 : RD 947 : entrée de ville – Prise de vue Ouest Am' 20
Figure 17 : Périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO *(Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur)* 21
Figure 18 : Situation au sein du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine *(Source : https://www.pnrlat.fr/communication/charte/charte_finale_2025/4.Le_plan_de_Parc.pdf)* 22
Figure 19 : Périmètres du SPR et des sites inscrit et classés de Fontevraud l'Abbaye *(Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur)* 23
Figure 20 : Itinéraire de randonnées de Fontevraud l'Abbaye *(Source : https://www.ot-saumur.fr/fiches/gr-3-la-loire-sauvage-a-pied-etape-1-de-fontevraud-labbaye-a-montsoreau-5573367/)* 24
Figure 21 : Le cheminement piéton devant les laboratoires BROTHIER-Prise de vue Ouest-Am'. 26
Figure 22 : Evolution du règlement graphique (zonage) 29

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE GÉNERAL

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU)i est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI), étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet de développement durable (PADD), et le formalise dans des règles d'utilisation du sol (règlement écrit, règlement graphique…).

Le PLUi prescrit sur le territoire de l'ancienne Communauté d'agglomération « Saumur-Loire-Développement » (PLUi SLD), poursuivi par la nouvelle intercommunalité, a été approuvé le 5 mars 2020.

Le document d'urbanisme couvre le territoire communal de Fontevraud-l'Abbaye, commune patrimoniale et touristique renommée en lien avec l'Abbaye royale ; quatrième site le plus visité du Maine-et-Loire.

Le territoire de la Communauté d'agglomération est également couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017, actuellement en révision générale.

1.2. EVOLUTIONS ENVISAGÉES

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal « Saumur-Loire- Développement » (PLUi SLD) a été approuvé le 5 mars 2020.

Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- La modification de droit commun n°1 du PLUi SLD, approuvée le 09 février 2023, dont l'objectif était l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU "ZAC sous la Bosse" à Distré ;
- La modification de droit commun n°2 du PLUi SLD, approuvée le 31 mars 2022, dont l'objectif était la rectification d'une erreur de classement d'une parcelle citée dans le hameau de Cix au Puy-Notre-Dame ;
- La modification de droit commun n°3 du PLUi SLD, approuvée le 09 février 2023, dont l'objectif était le reclassement en zone naturelle d'un terrain situé dans la zone d'activités de Méron, en compensation environnementale d'un projet d'extension d'une entreprise, à Montreuil-Bellay ;
- La modification de droit commun n°4 du PLUi SLD, approuvée le 07 juillet 2022, dont l'objectif était d'autoriser l'implantation d'une maison médicale en modifiant la zone 1AU, à Bellevigne-les-Châteaux ;
- La modification de droit commun n°5 du PLUi SLD, approuvée le 11 mai 2023, dont l'objectif était d'identifier deux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et de modifier partiellement le zone d'une zone UY en UB avec création d'une OAP, à Epieds ;
- La modification simplifiée n°1 du PLUi SLD, approuvée le 24 avril 2025, dont l'objectif était de corriger des erreurs matérielles et d'apporter des ajustements mineurs sur le règlement graphique et les OAP ;
- La révision allégée n°1 du PLUi SLD, approuvée le 24 avril 2025, dont l'objectif était d'intégrer une mise à jour de l'étude des zones humides ;

- La modification de droit commun n°8 du PLUi SLD, approuvée le 07 juillet 2025, dont l'objectif était la mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

La Communauté d'agglomération « Saumur-Val de Loire » souhaite procéder à une Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal « Saumur-Loire- Développement » (PLUi SLD) afin de permettre la création d'une noue d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales des Laboratoires BROTHIER, dans le cadre de leur projet d'extension, sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye, ainsi que la suppression d'un emplacement réservé "FON - ER 17 - Création d'une voie et sécurisation", qui longe la parcelle du projet (l'aménagement ayant été réalisé).

Ainsi, dans le cadre de cette modification simplifiée du PLUi SLD, il s'agira de créer un sous-secteur Nep « naturelle eaux pluviales » sur un secteur classé N au PLUi en vigueur. De ce fait, les règlements écrit et graphique seront modifiés.

1.3. JUSTIFICATION DU PROJET ET RAISONS DU CHOIX DU SITE

Les Laboratoires BROTHIER occupent actuellement un ensemble de parcelles situées au Nord-Est de l'agglomération de Fontevraud-l'Abbaye, à l'Est de l'Avenue des Roches, à l'emplacement de l'ancienne zone artisanale. L'ensemble des Laboratoires BROTHIER sont classés en zone UY au PLUi SLD. Une extension du site est prévue au Sud, en continuité de cette emprise foncière et également au sein de la zone UY délimitée par le PLUi SLD.

Les eaux pluviales du site des Laboratoires BROTHIER ne sont actuellement pas gérées par rétention, régulation ou infiltration. Elles sont collectées depuis les toitures et les zones libres puis canalisées avant d'être rejetées directement dans le milieu naturel au niveau du fossé aérien ou busé bordant la RD n°947.

L'entreprise projette l'agrandissement de son outil de production sur l'ensemble du périmètre UY. Ainsi, l'intégralité du site sera occupée par des bâtiments, des voies, du stationnement et des ouvrages techniques.

L'extension du site va augmenter significativement la quantité d'eaux de ruissellement. Pour cela, il est envisagé de mettre en place une gestion intégrale des eaux pluviales du site et pas seulement celles issues de l'extension. Il est donc nécessaire de prévoir un outil de gestion des eaux pluviales assurant la régulation des eaux pluviales en cas de fort épisode pluvieux.

Sur l'emprise du site des Laboratoires BROTHIER, il ne reste actuellement pas d'espaces suffisants pour assurer la gestion des eaux de toitures et de ruissellement en aérien.

La technique de gestion des eaux de façon enterrée sous les espaces verts ou les espaces circulés se révèle complexe au vu du peu d'espaces en point bas disponibles ou bien situés trop près des fondations des bâtiments existants. De plus, de nombreux réseaux serpentent sous ces espaces et cela impliquerait de détruire les espaces existants pour les refaire à neuf. En termes techniques et financiers, cette solution ne semble pas envisageable.

Pour des questions de topographie, l'aménagement de gestion des eaux pluviales envisagé est situé en face du site des Laboratoires BROTHIER. Des études de faisabilité ont été menées pour dimensionner l'ouvrage de gestion des eaux pluviales pour une pluie décennale et pour évaluer la capacité d'infiltration des sols par le bureau d'études GES[1],.

Compte-tenu de sa situation en entrée de la commune patrimoniale de Fontevraud-l'Abbaye, une réflexion sur l'intégration paysagère de la noue a également été menée. Le volet d'insertion paysagère a été réalisé par le bureau d'étude Urbaterra[2].

Ces études ont permis de confirmer la localisation et le dimensionnement de l'ouvrage ainsi que les mesures d'insertion paysagères. Ces éléments sont repris dans la présente notice.

La composition de l'aménagement de gestion des eaux pluviales prévoit ainsi le principe d'aménagement présenté ci-dessous et portant sur une superficie de l'ordre de 0.56 ha :

- *D'un ouvrage de gestion des eaux pluviales en aérien de type noue d'infiltration,*
- *D'un espace paysagé agrémenté de plantations.*

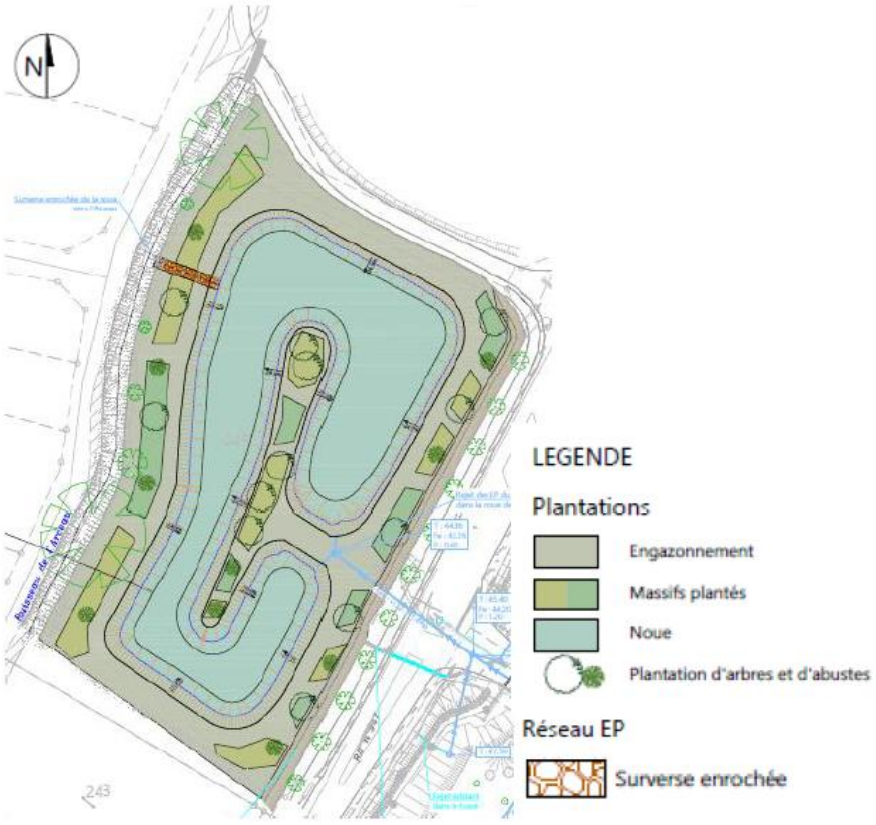


Figure 1 : Extrait du plan masse du projet présentant la noue de gestion des eaux pluviales (Source : Urbaterra_ version 09/01/2026)

[1] *Source : GES : Définition de la gestion des eaux pluviales – GES n°23490 - Février 2025 – voir Annexe 1*

[2] *Source : Urbaterra : Notice paysagère de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales – version finale 09/01/2026 – voir Annexe 2*

1.4. LA PROCÉDURE

1.4.1. LA NATURE DE LA PROCEDURE

Une procédure de **Révision** générale ou allégée (article L153-31 et L-1551-34 du Code de l'Urbanisme et suivants) vise :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Une procédure de **Modification de droit commun** (article L153-36 et L153-41 du Code de l'Urbanisme et suivants) a pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Concernant la compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi SLD : dans son objectif de « Affirmer un territoire avec une diversité économique », il est prévu de « Faciliter la pérennité des activités économiques existantes disséminées sur le territoire en assurant leur intégration dans l'existant ». Ainsi, le projet est compatible avec le PADD du PLUi SLD.

Concernant la réduction d'une protection, la procédure vise à maintenir un zonage Nep assorti de prescriptions visant à préserver le caractère naturel de la zone et à renforcer son insertion paysagère. Ainsi, le projet vise à ne pas réduire la zone naturelle, ni à réduire les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Ce point est particulièrement développé dans la présente notice de présentation.

Par conséquent, l'évolution souhaitée du PLUi SLD relève de la procédure de Modification simplifiée au titre du L153-45 du Code de l'Urbanisme, considérant qu'elle a uniquement pour objet la création d'un secteur Nep dont le règlement prescrit le maintien du caractère naturel de la zone.

L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme dispose que :

> *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont* ***mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.***
>
> *Ces observations sont enregistrées et conservées. »*

La présente procédure fera donc l'objet d'une mise à disposition du public.

1.4.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Etapes	Référence du Code de l'Urbanisme
Engagement de la procédure à l'initiative du Président (par Arrêté).	Article L.153-45
Notification du projet de Modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat ; Conseil Régional ; Conseil Départemental ; établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers et de l'Artisanat ; Chambre d'Agriculture ; établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT).	L.153-47 L.132-7 L.132-9
Définition des modalités de mise à disposition du dossier auprès du public, par le Conseil Municipal ; information relative à ces modalités au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.	L.153-47
Projet de modification simplifiée mis à disposition du public pendant 1 mois.	L.153-47
Présentation du bilan de la mise à disposition devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.	L.153-47

1.4.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

> *« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
>
> *1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
>
> *2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
>
> *3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

La présente procédure est soumise à « examen au cas par cas », afin de déterminer si elle doit faire ou non l'objet d'une Evaluation environnementale.

Cet « examen au cas par cas » est mené sur la base du présent dossier.

L'évaluation des incidences de la procédure sur l'environnement est adaptée aux évolutions envisagées.

1.5. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

1/ Le présent **Préambule**, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.

2/ La **Notice de présentation**, avec notamment :

- Les éléments de contexte ;
- La présentation des évolutions envisagées ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement.

Les données de contexte et d'état initial de l'environnement s'appuient sur le PLUi en vigueur ainsi que sur les études préalables du projet sous maitrise d'ouvrage des laboratoires BROTHIER jointes en annexe :

- Annexe 1 : GES : Définition de la gestion des eaux pluviales – GES n°23490 - Février 2025
- Annexe 2 : Urbaterra : Notice paysagère de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales – version finale 09/01/2026
- Annexe 3 : GES : Identification et délimitation des zones humides – GES n°23099 – Novembre 2024
- Annexe 4 : GES : Diagnostic Faune Flore – GES n°23414 – Février 2025

2. NOTICE DE PRÉSENTATION

La Notice de presentation repose sur:

- La présentation des éléments de contexte ;
- L'exposé des évolutions envisagées ;
- L'analyse des enjeux et des incidences prévisibles induites par les évolutions envisagées.

2.1. ELÉMENTS DE CONTEXTE

L'entreprise BROTHIER est située en entrée Nord du bourg patrimonial de Fontevraud-l'Abbaye sur la RD 947 _ RUE DES ROCHES qui relie Loudun dans la Vienne à Saumur.

Les Laboratoires BROTHIER souhaitent se développer via un projet d'extension de leurs bâtiments dans l'emprise prévue à ce titre dans le PLUi SLD et zonée en UY.

Les eaux de toitures et de ruissellement de l'ensemble des bâtiments et espaces extérieurs du site de l'entreprise doivent faire l'objet d'une gestion adaptée. La topographie du secteur a conduit les Laboratoires BROTHIER à envisager la mise en place d'une noue d'infiltration au point bas des terrains de l'entreprise, entre le ruisseau de l'Arceau et la départementale RD 947. La parcelle cadastrée ZA 245 présente une superficie de l'ordre de 5660 m2.

Figure 2 : Localisation du secteur concerné par la procédure



2.1.1. PRESENTATION DU SITE

Le site de projet est situé à Fontevraud l'Abbaye qui compte aujourd'hui 1 477 habitants.

L'Abbaye Royale de Fontevraud constitue un monument d'intérêt majeur au cœur de la commune. Le centre bourg s'étend principalement autour de cet édifice et le long de la route départementale n°947, traversant la commune du Nord au Sud. Le territoire communal est marqué par une forte présence de la Forêt de Fontevraud et on note la présence du Cmap National de Fontevraud (2ème Régiment de Dragons) à l'Ouest de la commune.

La parcelle ZA 245 est aujourd'hui propriété de l'entreprise.



Figure 3 : Délimitation de la parcelle ZA 245 concernée par la procédure et objet de l'analyse de ses incidences sur l'environnement

Elle se situe dans un environnement marqué par la vallée de l'Arceau et dans une ambiance contrastée de collines boisées et de versants viticoles, en frange de l'agglomération de Fontevraud-l'Abbaye.

La vallée de l'Arceau est effectivement marquée avec une cote de 45 m NGF, alors que les points hauts environnants culminent à 98 m NGF (Butte de l'Alouette à l'Ouest et le Chante-Jau à l'Est).

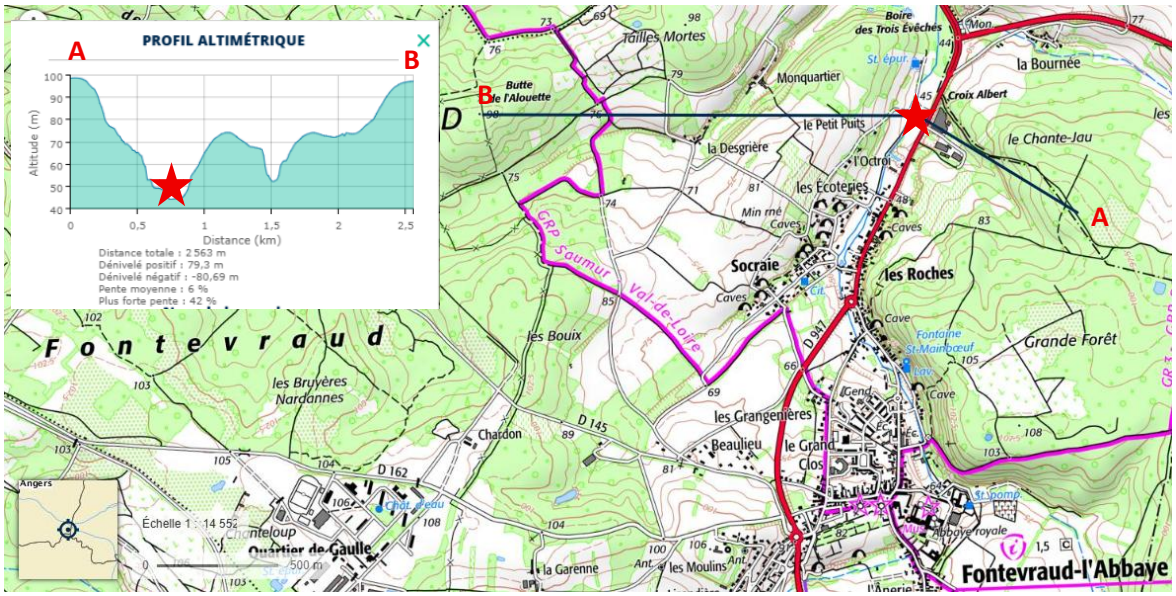


Figure 4 : Contexte, topographie autour du site

2.1.2. OCCUPATION DES SOLS

La parcelle est une ancienne parcelle agricole de fond de vallée enserrée entre le ruisseau, la RD 947 et un cheminement piéton.

Le diagnostic faune-flore et zone humide établi par le bureau d'études GES pour le compte des laboratoires BROTHIER précise les potentialités du site dans les chapitres correspondants qui suivent.

2.1.3. PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Au PLUi en vigueur, la parcelle est classée en N, ce qui interdit toute construction ou installation nouvelle du type noue d'infiltration.



Figure 5 : Extrait du règlement graphique (zonage) en vigueur

2.2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage directement liés à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le rapport de présentation du PLUi SLD, dans ses parties « Diagnostic » et « Etat initial de l'environnement », spécifiquement sur l'objet de la procédure qui concerne la création d'un secteur Nep au sein de la zone N en vue de réaliser une noue d'infiltration.

De ce fait, la procédure est considérée comme sans incidences notables sur les besoins en énergie et émission de gaz à effet de serre et sur la production de déchets. Ces thématiques ne seront donc pas analysées dans cette notice.

On notera également que la création du secteur Nep, au sein de la zone Naturelle ne génère pas d'espace urbanisé et n'engendre donc pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier au sens de la loi ZAN.

L'analyse des incidences sur l'environnement vise à préciser les incidences des dispositions du PLUi SLD, sur les thématiques suivantes : milieux naturels et biodiversité, paysages et risques, dans une logique d'incidences cumulées en lien avec la destination prévue par la procédure.

2.2.1. MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

Le site de projet s'inscrit dans le contexte suivant en termes de patrimoine naturel protégé ou inventorié :

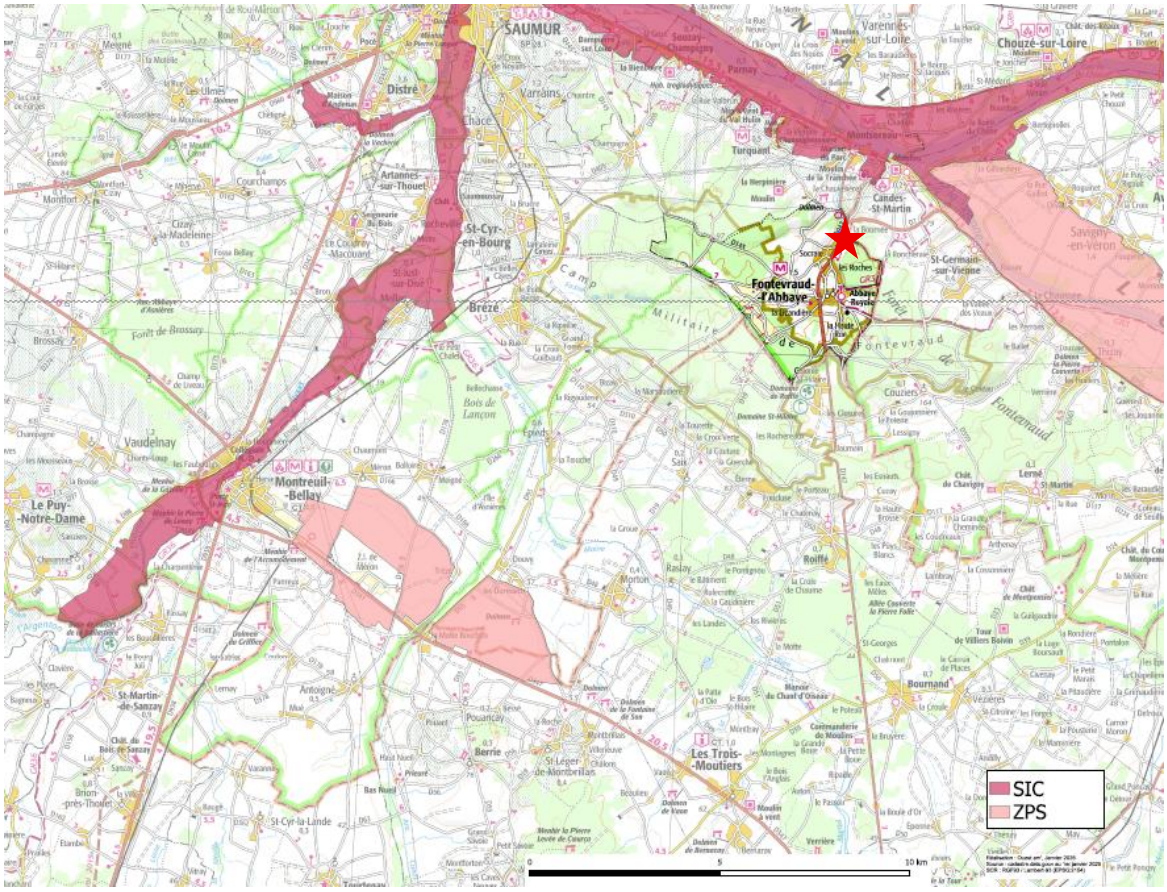


Figure 6 : Situation vis-à-vis des sites NATURA 2000

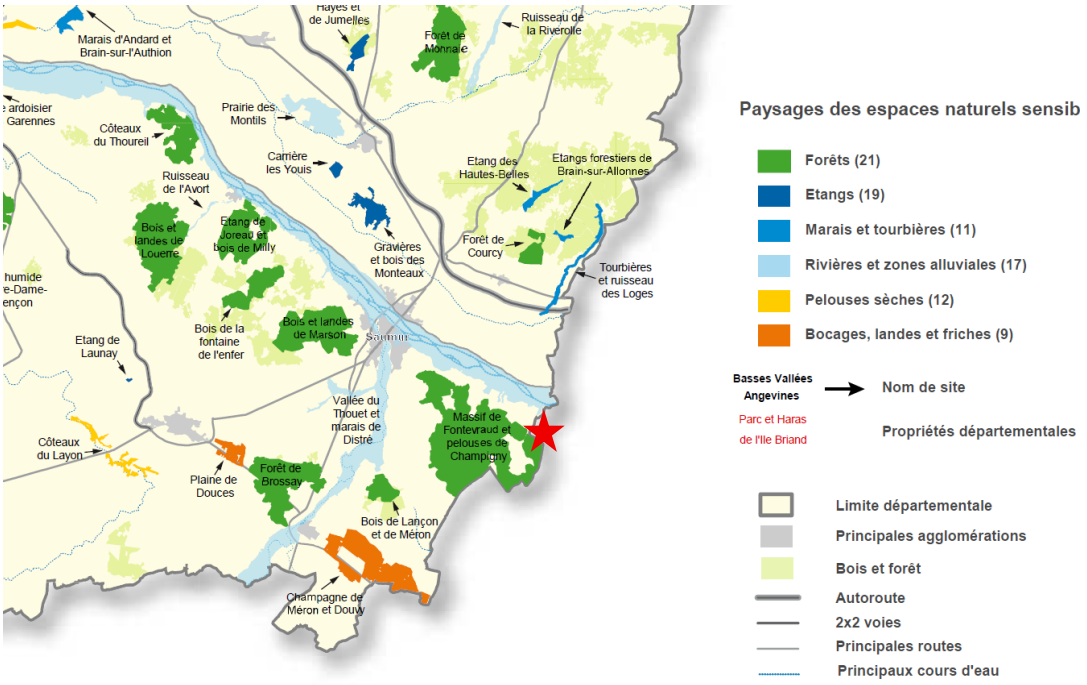


Figure 7 : Situation vis-à-vis des espaces naturels sensibles *(Source : Rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020)*

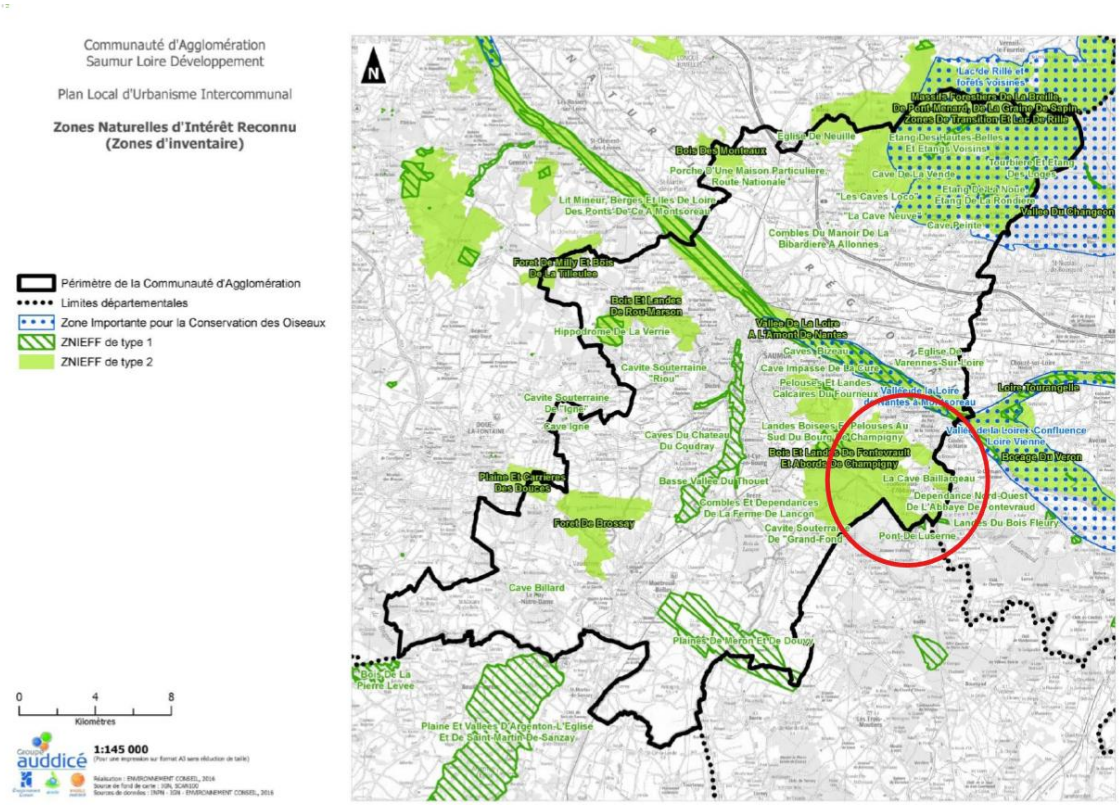


Figure 8 : Situation vis-à-vis des ZNIEFF de type 1 et 2 *(Source : Rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020)*

Le tableau présent en page suivante reprend la distance entre chacun des espaces présents et la parcelle d'implantation.

Zones naturelles remarquables à proximité (R = 6km) du secteur d'étude

Statut Site Natura 2000	Nom	Surface	Code	Distance
Site Natura 2000 Directive Habitats	VALLÉE DE LA LOIRE DES PONTS-DE-CÉ À MONTSOREAU	9 400 ha	FR5200629*	1.5 km au nord
Site Natura 2000 Directive Oiseaux	VALLÉE DE LA LOIRE DES PONTS-DE-CÉ À MONTSOREAU	9 400 ha	FR5212003*	2.3 km au nord
Site Natura 2000 Directive Habitats	La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes	5 556 ha	FR2400548	2.6 km au nord)
Site Natura 2000 Directive Oiseaux	VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE	5 942 ha	FR2410012	2.6 km au nord)
Site Natura 2000 Directive Oiseaux	BASSES VALLÉES DE LA VIENNE ET DE L'INDRE	5 671 ha	FR2410011	2.7 km au nord
ZNIEFF de type 2	VALLEE DE LA LOIRE DE NANTES AU BEC DE VIENNE	27 742 ha	520013069	2.3 km au nord
ZNIEFF de type 2	LOIRE TOURANGELLE	5 016 ha	240031295	2.4 km au nord
ZNIEFF de type 2	BOIS ET LANDES DE FONTEVRAUD ET ABORDS DE CHAMPIGNY	3 542 ha	520004432	0.03 km à l'ouest
ZNIEFF de type 2	BOCAGE DU VERON	1 645 ha	240009425	2.6km au nord
ZNIEFF de type 1	LA CAVE BAILLARGEAU	30 ha	520016256	0.24 km au sud
ZNIEFF de type 1	LANDES DU BOIS FLEURY	8 ha	240031354	3.1km au sud
ZNIEFF de type 1	PONT DE LUSERNE	10 ha	540004579	3.1km au sud
ZNIEFF de type 1	LANDES BOISEES ET PELOUSES AU SUD DU BOURG DE CHAMPIGNY	167 ha	520015278	4.5km à l'ouest
ZNIEFF de type 1	PELOUSES ET LANDES CALCAIRES DU FOURNEUX	38 ha	520015277	5.9 km à l'Ouest
ZNIEFF de type 1	LIT MINEUR, BERGES ET ILES DE LOIRE DES PONTS-DE-CE A MONTSOREAU	4013 ha	520015397	2.5 km au nord
ZNIEFF de type 1	ILE BOIRET	34 ha	240030188	2.5km à l'est
ZNIEFF de type 1	PELOUSES DE BERTIGNOLLES	51 ha	240009599	4.4 km au nord-
ZNIEFF de type 1	ILES DE CHOUZE	130 ha	240009710	5.8 km au nord-

* Le site NATURA 2000 comprend celui de la Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau et celui de la Vallée du Thouet » qui sont concernés par les deux directives européennes et regroupe donc deux périmètres Natura 2000 :

- ZPS FR 52 1 2003- « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau »
- SIC FR 52 0 0629- « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau

Le site est donc distant de 2 km environ en amont du site NATURA 2000 de la vallée de la Loire et des Ponts-de-Cé à Montsoreau et de la vallée du Thouet.

Il est limitrophe de la ZNIEFF de type I LA CAVE BAILLARGEAU (en limite sud du site) et de la ZNIEFF de type II BOIS ET LANDES DE FONTEVRAUD ET ABORDS DE CHAMPIGNY qui correspond à la forêt de Fontevraud autour et à l'ouest du bourg.

COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

On notera que le site est riverain de l'Arceau qui a fait l'objet en amont d'une restauration écologique et de gestion des crues[3].

On rappellera également que le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois (SCOT) approuvé en 2017 encourage également les collectivités à gérer les eaux de ruissellement et à favoriser les projets mettant en œuvre des systèmes d'hydraulique douce permettant l'infiltration, tout en respectant les milieux naturels. Ces systèmes d'infiltration doivent toutefois être accompagnés de dispositifs permettant d'éviter les pollutions tant en phase chantier qu'en phase « fonctionnement ».

L'analyse des habitats et de la flore présentée ci-après n'a pas mis en évidence de zone humide sur la zone d'étude.

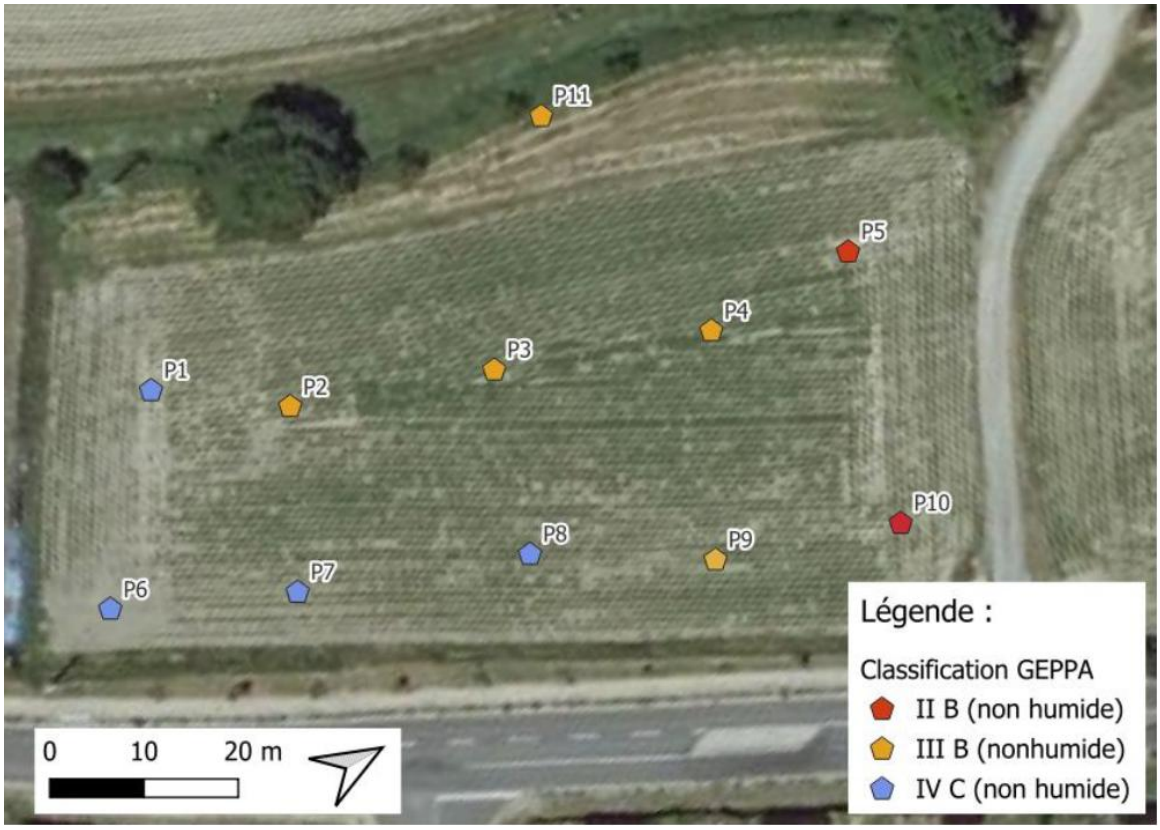


Figure 9 : Localisation et synthèse des sondages pédologiques *(source : GES)*

11 sondages pédologiques ont été effectués sur la zone d'étude. Aucun de ces sondages n'est caractéristique de zone humide[4].

[3] *Voir l'arrêté préfectoral DCPPAT-2024 n°313 du 13 novembre 2024 relatif à la déclaration d'intérêt général pour la réalisation des travaux du programme territorial du Thouet 2024-2029.*

[4] *Source : GES : Identification et délimitation des zones humides – GES n°23099 – Novembre 2024 – Annexe 3*

TRAME VERTE & BLEUE

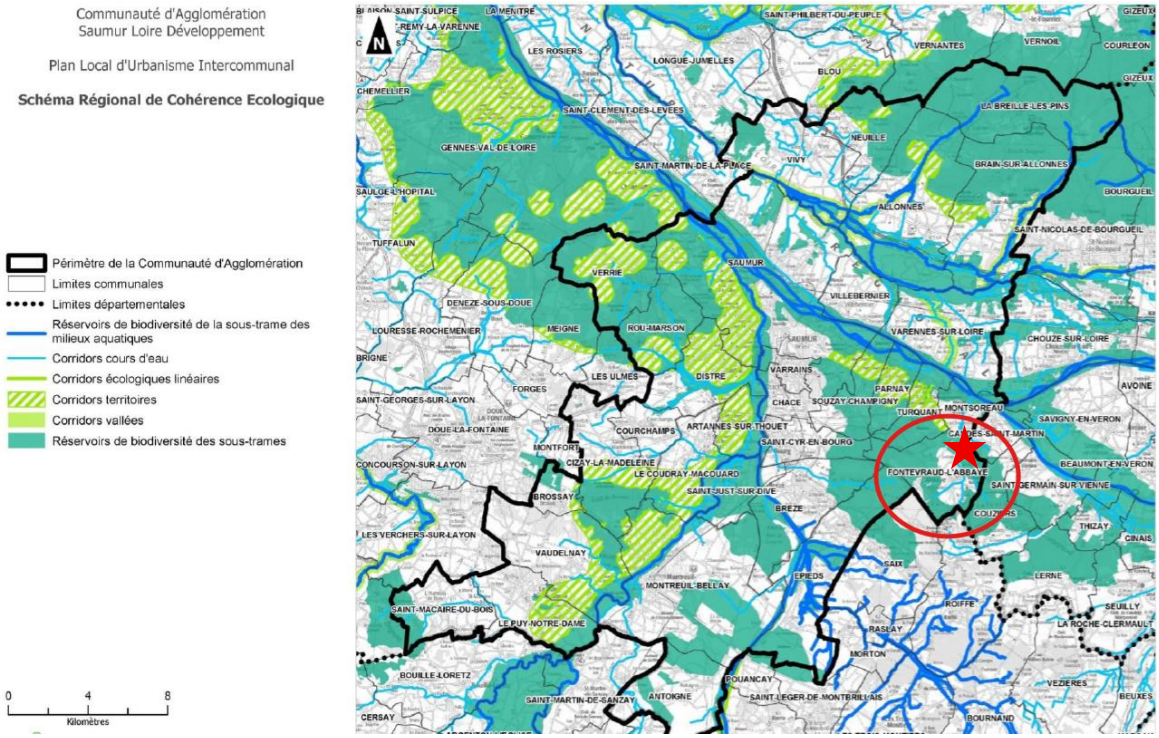


Figure 10 : Situation vis-à-vis de la TVB *(Source : Rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020)*

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois (SCOT) approuvé en 2017 a identifié l'armature de la trame verte et bleue. Elle a été reprise dans le PLUi (SLD) : Sur le secteur Vallée de la Loire - Massif de Fontevraud aux abords du site, les connectivités sont importantes entre milieux composés de type Prairial - Forestier - Humide.

Toutefois, la parcelle de projet ne dispose pas d'éléments significatifs des corridors écologiques présents. Cependant, la parcelle offre des possibilités de traversée ou de contournement pour la faune, avec notamment la présence au Sud des massifs forestiers importants, situés de part et d'autre de la route départementale 947.

La trame bleue est également dense sur le secteur. Elle est constituée en bordure de la parcelle par l'Arceau (ruisseau relié à la Loire) qui dispose le long de son linéaire de nombreuses prairies humides, étangs et mares, dont une partie sont dans l'environnement proche de la parcelle du projet (300m).

Les trames aériennes et nocturnes sont similaires à la trame verte ; avec des ruptures de connexion autour des bourgs des villages alentours.

La proximité de la route RD947, limitrophe à la parcelle, limite les déplacements de la faune sur le secteur dans le sens Est-Ouest.

POTENTIALITES D'HABITATS, FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES DU SITE

Il en ressort que la zone d'implantation se présente comme une jachère de type I1.5, cet habitat venant à la suite d'une culture céréalière (ancien usage de la parcelle).

Suite aux inventaires floristiques de la fin du printemps et de l'automne 2024, GES conclut **que la flore ne constitue pas un enjeu écologique pour le projet.** L'attention est attirée sur la présence d'espèces invasives aux abords du site.

Les deux noyers, et la bande enherbée présente le long de l'Arceau constituent des habitats d'importance relative pour la faune.



Figure 11 : Cartographie des habitats *(Source : GES)*

ENJEUX EN TERMES DE MILIEUX NATURELS, DE BIODIVERSITE ET DE CYCLE DE L'EAU

Les enjeux en termes d'habitats sont faibles à très faibles. Les pertes d'habitat induites par le projet sont donc jugées faibles. Il existe cependant un risque de développement des espèces exotiques envahissantes.

Les enjeux liés à l'avifaune, aux mammifères, y compris les chiroptères, à l'herpétofaune, à l'entomofaune sont faibles ou très faibles pour les espèces identifiées.

Cependant, les deux noyers, et la bande enherbée le long de l'Arceau constituent des habitats pour la faune qu'il convient de protéger (voir localisation figure 11 ci-avant).

Les aménagements paysagers à prévoir pourront sans conteste être favorables à la biodiversité dans la mesure où ils devraient permettre une renaturation d'une ancienne parcelle agricole cultivée.

De par la distance avec les sites Natura 2000 et la nature des travaux, une étude d'incidence Natura 2000 ne semble pas pertinente.

Les enjeux en termes de préservation du cycle de l'eau sont également limités en raison de l'objet de la procédure qui vise à permettre la réalisation d'une noue d'infiltration. Ce type d'aménagement vise à réguler le ruissellement des eaux pluviales et entre donc en cohérence avec les travaux de gestion des crues menés en amont sur l'Arceau. Ce type d'aménagement joue également un rôle de tamponnement et de filtration des eaux favorables au maintien de la qualité de l'eau.

2.2.2. PAYSAGES ET PATRIMOINE

CONTEXTE PAYSAGER

La parcelle objet de la procédure se positionne sur la vallée de l'Arceau dont la confluence avec la Loire se situe à quelques kilomètres, à Montsoreau au Nord de Fontevraud.

La vallée de l'Arceau est ici majoritairement occupée par des terres agricoles, prairies humides, tranchant avec le plateau utilisé à des fins viticoles et forestiers. Toutefois, cette transition entre vallée et coteaux est souple contrairement à celle de la vallée de la Loire longée par les falaises troglodytes.



Figure 12 : Grand paysage et vallée de l'Arceau depuis la RD 947 – Prise de vue Ouest Am'



Figure 13 : L'Arceau – Prise de vue Ouest-Am'

La présence du cours d'eau est ici faiblement perceptible du fait de son étroitesse, du relief doux et de l'absence de ripisylve.

Les constructions les plus récentes des laboratoires BROTHIER ont fait l'objet d'une insertion architecturale à travers le traitement particulier de la façade du bâtiment principale et d'une insertion paysagère à travers le traitement du talus et des clôtures qui surplombent la RD 947, ainsi que par l'alignement d'arbres qui lui fait face.



Figure 14 : Les laboratoires BROTHIER depuis la RD 947 - Prise de vue Ouest Am'





La rectitude de la RD 947 favorise l'appréhension de ce grand paysage ample en lien avec le relief souple et le grand parcellaire de cultures, de vignes et de boisement.

Figure 15 : La RD 947 – Prise de vue Ouest Am'

Bien que la parcelle se situe dans cette unité paysagère, elle est positionnée en limite de l'espace urbanisé du nord de l'agglomération de Fontevraud-l'Abbaye.

Le site n'entretient cependant aucune co-visibilité avec l'agglomération qui se situe également dans la vallée de l'Arceau.



Figure 16 : RD 947 : entrée de ville – Prise de vue Ouest Am'

PATRIMOINE

Depuis le 30 novembre 2000, le Val de Loire est **inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco** au titre des "paysages culturels vivants" : de Sully-sur-Loire (Loiret) à Chalonnes-sur-Loire (Maine-et-Loire), soit 280 km en continu le long du fleuve. Le site est concerné :

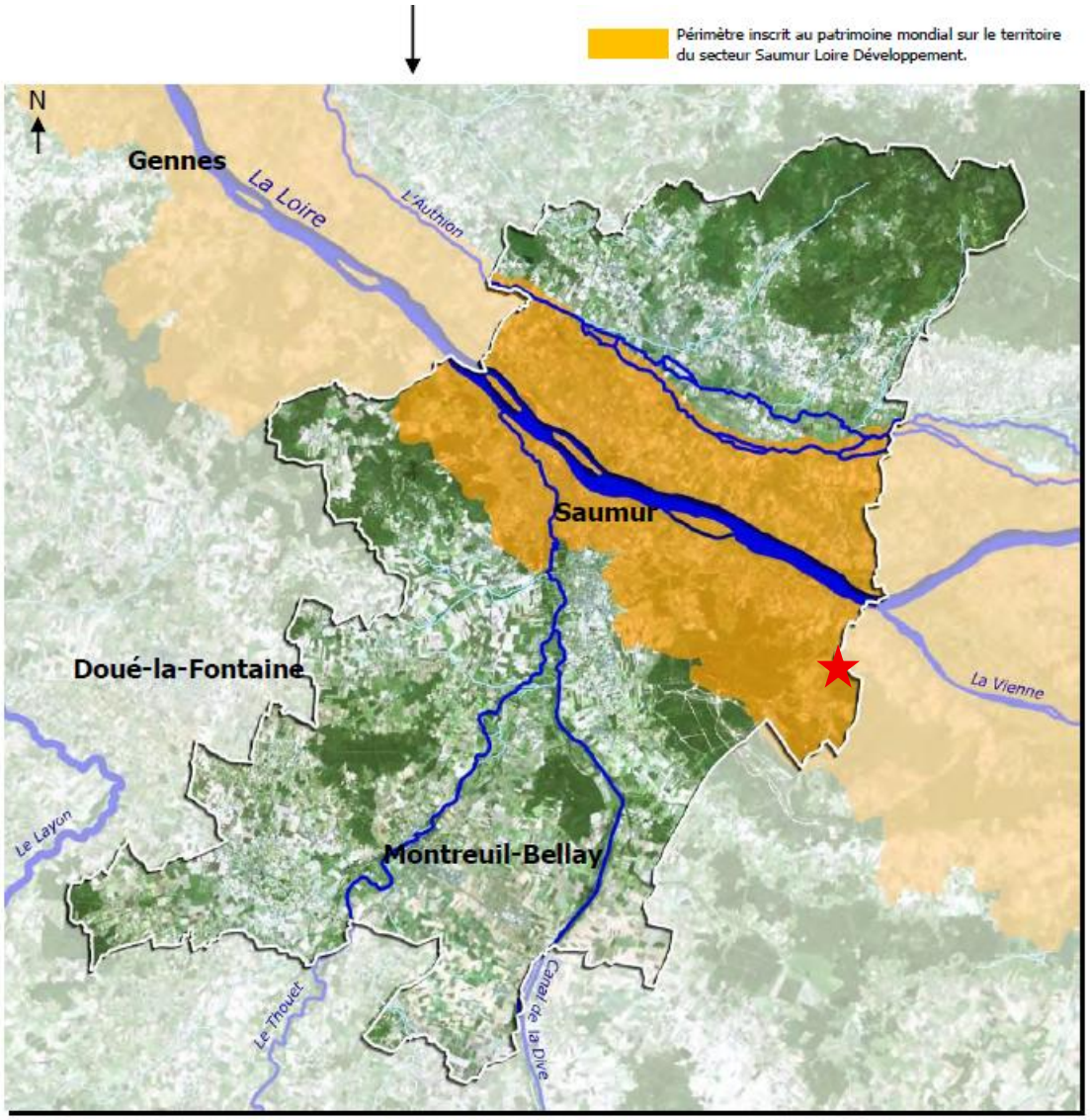


Figure 17 : Périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO *(Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur)*

L'agglomération est par ailleurs située dans le **Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine (PNR LAT)** créé en 1996.

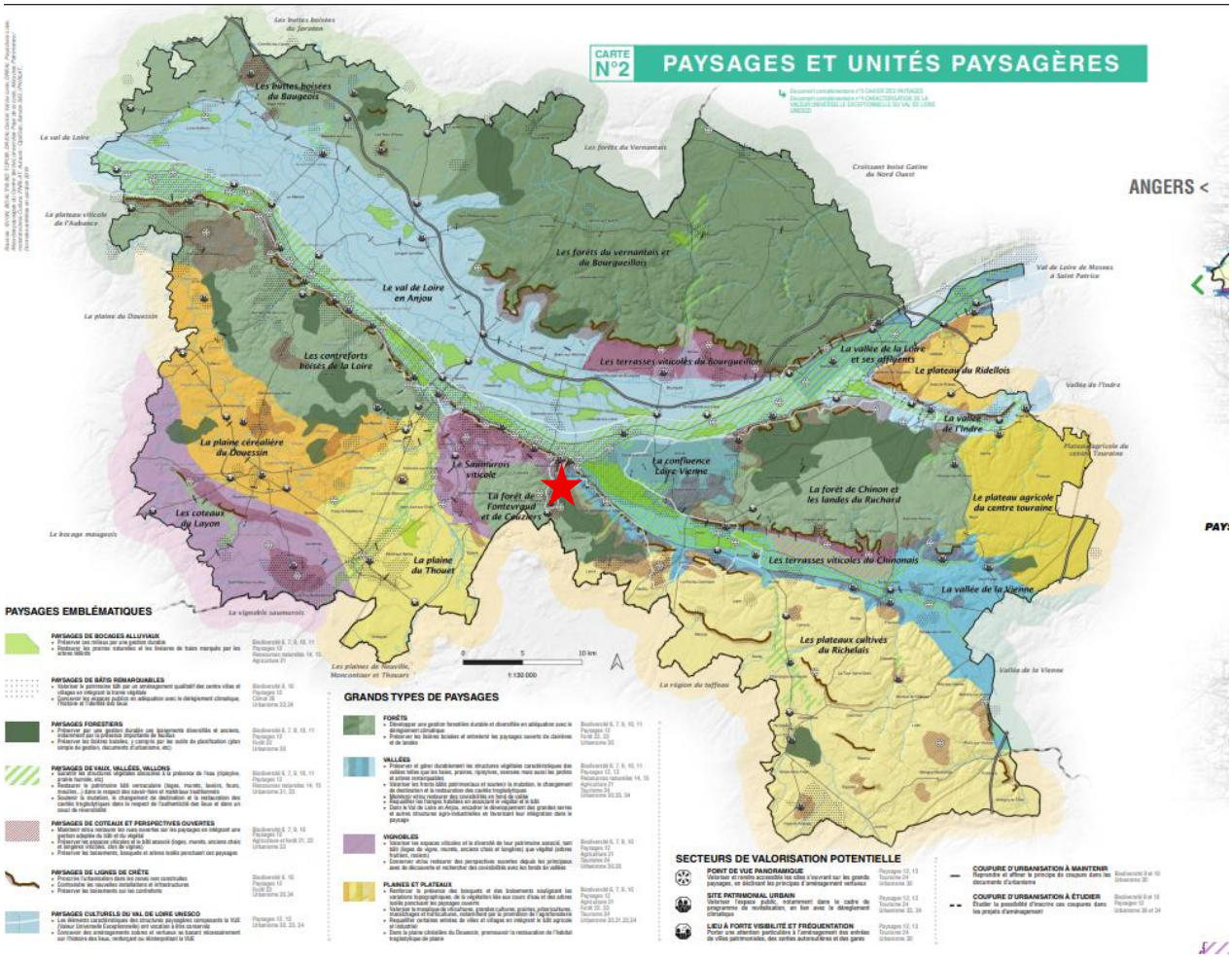


Figure 18 : Situation au sein du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine *(Source : https://www.pnrlat.fr/communication/charte/charte_finale_2025/4.Le_plan_de_Parc.pdf)*

Le PNR LAT est à l'origine de la reconnaissance UNESCO.

La commune de Fontevraud-l'Abbaye possède un **Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)** (AVAP approuvée le 28 janvier 2013) qui cerne l'emprise des Laboratoires BROTHIER existante et projetée. Le SPR se superpose aux monuments historiques suivants :

- Ancienne Abbaye, classée sur liste de 1840, le 12 novembre 1909, le 12 octobre 1962, le 28 août 1989, le 6 mars 1998, inscrite le 29 aout 1989.
- Église paroissiale Saint-Michel, classée les 9 septembre 1906 et 12 avril 1955.
- Chapelle Sainte-Catherine (dite Chapelle des morts), classée le 22 mars 1957.
- Chapelle Notre-Dame de la Pitié, classée le 8 septembre 1965.
- Maison (place de la Mairie), inscrite le 12 mai 1975.
- Dolmen de Pierrelée aux Marais (situe sur Montsoreau), inscrit le 25 mai 1970.
- Manoir de la Chauvellière (situe sur Montsoreau et Turquant), inscrit le 18 juillet 1973.

La commune comprend également un **site inscrit et un site classé** qui concernent les abords de l'Abbaye (Site urbain, inscrit le 19 mars 1970 ; Ancienne Abbaye et ses abords, classée le 22 aout 2013).

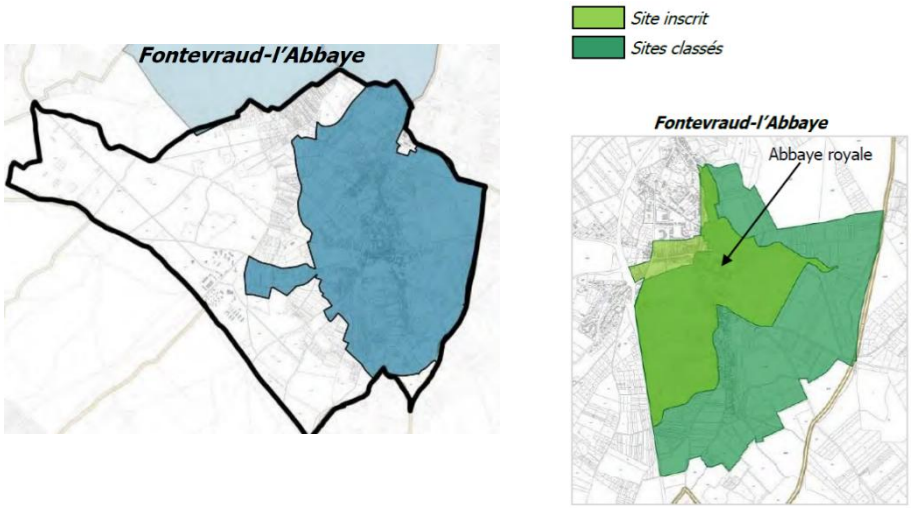


Figure 19 : Périmètres du SPR et des sites inscrit et classés de Fontevraud l'Abbaye *(Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur)*

La parcelle fait partie du Secteur 3 du SPR : Zones paysagères englobant le coteau de la Grande forêt en liaison avec le bocage qui borde la rue des Potiers ainsi que l'Arceau et son vallon.

Elle ne fait pas partie des zones de covisibilité.

Les objectifs généraux de protection sont pour le secteur naturel (non bâti) :

- Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces
- Préserver les trames végétales existantes
- Préserver les points de vue remarquables sur l'Abbaye (non concerné par la covisibilité).

Le site possède **2 noyers en rive de l'Arceau**. L'état initial de l'environnement du PLUi rappelle aussi que le noyer est l'arbre témoin des pratiques agricoles du territoire. Aujourd'hui très dispersés, les noyers étaient beaucoup plus présents dans le paysage sous forme de vergers, le long des voies mais également en complantation au milieu des vignes et des céréales.

Le site est enfin riverain d'un chemin de randonnées lui-même connecté au GR3 Saumur-Val de Loire.

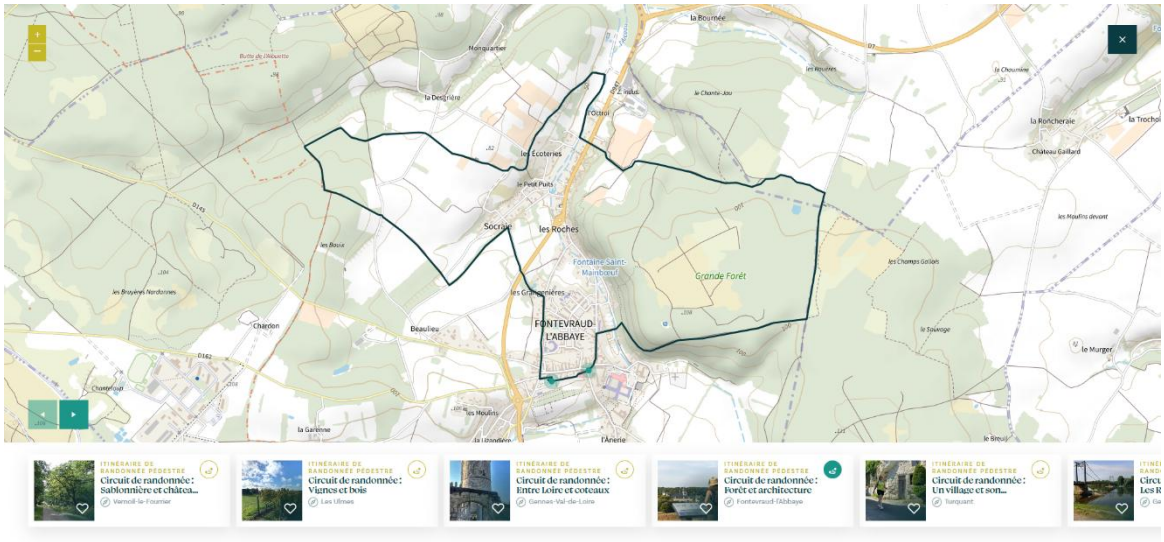


Figure 20 : Itinéraire de randonnées de Fontevraud l'Abbaye *(Source : https://www.ot-saumur.fr/fiches/gr-3-la-loire-sauvage-a-pied-etape-1-de-fontevraud-labbaye-a-montsoreau-5573367/)*

ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Le SCOT encourage les collectivités et les projets à gérer les plantations de manière à ne pas fermer les vues existantes sur le paysage.

Toutefois, afin de valoriser les entrées de village et de mieux les annoncer, les collectivités sont invitées à prendre en compte les perspectives plantées, telles que les alignements d'arbres, afin de chercher le maintien de la qualité de tracés structurant le paysage.

Le site de la procédure possède **deux noyers qui sont des éléments emblématiques** de la mise en valeur agricole qu'il convient de préserver.

Le site s'inscrit le long de la RD 947 et d'un itinéraire de randonnées, en amont de **l'entrée Nord de l'agglomération patrimoniale et touristique renommée de Fontevraud-l'Abbaye.**

Le site de la procédure s'inscrit dans l'emprise du SPR (secteur 3).

En conséquence, une attention particulière doit être portée à l'**Intégration du projet à l'échelle du grand paysage en limitant la perception sur le bassin et en favorisant les perspectives existantes.**

2.2.3. RISQUES (NATURELS ET TECHNOLOGIQUES) & NUISANCES

L'analyse est envisagée sous deux angles : l'augmentation des risques à la population et aux biens susceptibles d'être générés par le site de la procédure, l'exposition du site de la procédure aux risques.

RISQUES NATURELS

RISQUES NATURELS	Situation	Enjeux pour le site de la procédure
Inondation par débordement des cours d'eau	PPRI du Val d'Authion et Loire Saumuroise et de la vallée du Thouet Secteurs soumis à inondation par débordement de cours d'eau de la Loire et du Thouet	Non concerné
Retrait gonflement des argiles	Territoire communal faiblement concerné	Non concerné
Remontée de nappe	Sensibilité faible à moyenne	Sensibilité faible
Arrêtés de reconnaissances de catastrophes naturelles	7 évènements non localisés mais reconnus en 1995 (5), 1999 (1) et 2006 (1) sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye	A priori non concerné

RISQUES TECHNOLOGIQUES

RISQUES TECHNOLOGIQUES	Situation	Enjeux pour le site de la procédure
Sites industriels recensés sur BASIAS	3 sites recensés sur la commune	Le site actuel des laboratoires BROTHIER est une ICPE en lien avec le stockage de gaz propane pour son alimentation énergétique
Risque nucléaire	Périmètre de sécurité de 20 km autour de la centrale nucléaire de Chinon	Situé dans le périmètre mais non concerné compte tenu de la destination du site de la procédure
Cavités souterraines	La commune de Fontevraud-L'Abbaye est concernée	Non concerné

AUTRES

Le site de la procédure n'est pas concerné par le périmètre de captage d'eau potable situé sur la commune créé par arrêté préfectoral de DUP en date du 7 octobre 2009.

Un cheminement piéton sécurisé est aménagé de part et d'autre de la RD 947, et notamment sur l'emplacement réservé FON-ER17 (voir cheminement à gauche sur la photo ci-contre) qui n'a donc plus lieu d'être. Le site de la procédure ne remet pas en cause la desserte en continuité douce existante. Par ailleurs, la vocation du site de la procédure n'est pas susceptible d'engendrer du trafic routier, en dehors de la phase de travaux et des phases d'entretien périodiques de la végétation du site.



Figure 21 : Le cheminement piéton devant les laboratoires BROTHIER-Prise de vue Ouest-Am'

ENJEUX EN TERMES DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La destination prévue sur le site objet de la procédure n'est pas soumise à des enjeux en termes de risques naturels ou industriels.

En ce qui concerne les risques naturels, il convient de noter que **la noue ne devra pas constituer un obstacle à l'écoulement des éventuelles crues de l'Arceau**. On rappellera que ce type d'aménagement vise à réguler le ruissellement des eaux pluviales et entre donc en cohérence avec les travaux de gestion des crues menés en amont sur l'Arceau. Ce type d'aménagement joue également un rôle de tamponnement et de filtration des eaux favorables au maintien de la qualité de l'eau.

Au titre des risques industriels, l'entreprise BROTHIER relève de la rubrique 4718-2 au titre des ICPE en lien avec le recours au gaz pour son alimentation énergétique. **A noter que son projet d'extension prévoit le recours à la technologie de pompe à chaleur basse température. Son statut au regard du régime de déclaration ICPE (rubrique 4718-2) est donc maintenu strictement à l'identique ce qui induit l'absence de procédure d'enregistrement pour le projet d'extension.**

En conclusion, la destination du site de la procédure n'engendre aucun risque pour la population ou les biens environnants.

2.2.4. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLUI SLD SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC »

La démarche « ERC » est traduite ci-après à travers le dispositif suivant :

E = Evitement

R = Réduction

C = Compensation

C+ = Mesures d'accompagnement

Thématique	Enjeux	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation dans le cadre du PLUi
Milieux naturels	NATURA 2000, ZNIEFF, corridor écologique 2 noyers arbres remarquables Rives de l'Arceau	E : protection des arbres remarquables et de la rive de l'Arceau au titre du L.151-23 C+ : dispositions complémentaires d'intégration du projet inscrites au règlement écrit
Zones humides	Territoire communal faiblement concerné	Non concerné
Paysages	SPR, entrée de ville sur la RD 947	Enjeu significatif
Risques inondation	PPRI du Val d'Authion et Loire Saumuroise et de la vallée du Thouet Secteurs soumis à inondation par débordement de cours d'eau de la Loire et du Thouet	
Remontée de nappe	Sensibilité faible à moyenne	Sensibilité faible
Arrêtés de reconnaissances de catastrophes naturelles	7 évènements non localisés mais reconnus en 1995 (5), 1999 (1) et 2006 (1) sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye	A priori non concerné

2.3. LES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit en vue de créer **un secteur Nep** et de mettre en œuvre une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à son échelle.

2.3.1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il est prévu de classer la parcelle en un zonage Nep créé spécifiquement afin d'en cadrer strictement la destination : zone naturelle dédiée à la gestion des eaux pluviales pour une superficie de 0.6 ha.

Les 2 noyers identifiés comme enjeu environnemental sont protégés en tant qu'arbres recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone tampon de 10 m de profondeur environ à maintenir en espace enherbé le long de l'Arceau est également protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Une disposition générale adaptée est créée dans le règlement pour traduire cette protection.

AVANT



APRES



Figure 22 : Evolution du règlement graphique (zonage)

La procédure de Modification simplifiée est l'occasion de supprimer par la même occasion un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être maintenu : « FON – ER 17 – Création d'une voie et sécurisation », qui longe la parcelle du projet des Laboratoires Brothier, l'aménagement ayant été réalisé.

- **FONTEVRAUD L'ABBAYE**

CODE ER	Superficie (en m2)	OBJET	BENEFICIAIRE
FON - ER01	126,3	Création d'un cheminement doux	Commune
FON - ER02	253,5	Création d'un cheminement doux	Commune
FON - ER03	417,2	Création d'une liaison douce	Commune
FON - ER04	1068,8	Création d'un cheminement doux	Commune
FON - ER05	349,1	Création d'un cheminement doux	Commune
FON - ER06	45,9	Aménagement d'un belvédère	Commune
FON - ER07	172,2	Création d'un accès de secours	Commune
FON - ER08	2467,8	Création d'un parking et d'une liaison douce	Commune
FON - ER09	10045,5	Création de parkings	Commune
FON - ER10	1633,9	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune
FON - ER11	1922,3	Création d'une liaison douce	Commune
FON - ER12	761,6	Création d'un espace public et d'une liaison douce	Commune
FON - ER13	1220,4	Création d'un cheminement doux	Commune
FON - ER14	1871,4	Création de jardins et cheminements doux	Commune
FON - ER15	2719,7	Création d'un cheminement doux	Commune
FON - ER16	117,0	Aménagement d'un belvédère	Commune
FON - ER17	816,7	Création d'une voie et sécurisation	Commune
FON - ER18	7067,3	Création d'une bande paysagère	Commune

2.3.2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Un règlement adapté est prévu par la présente procédure. Les compléments liés à la création du secteur Nep sont portés en bleu souligné. Ils sont présentés ci-après.

Dans les Dispositions règlementaires repérées au reglement graphique, il est prévu l'ajout de l'article 2.13 suivant :

2.13. LES ESPACES ENHERBES A PROTEGER AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces enherbés identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ont vocation à être préservés de toute construction et de tout aménagement pouvant nuire à leur nature. Ces espaces ont vocation à maintenir des zones tampons vis-à-vis des cours d'eau notamment. Seuls sont autorisés les aménagements techniques ponctuels (exutoire) .

Le contenu de la règle applicable au secteur Nep est présenté page suivante.

LA ZONE NATURELLE (N)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ». Elle correspond aux secteurs, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend 12 types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation d'équipement ;
    - Ne(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nf : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des activités économiques liées au domaine du bois ;
- Ngv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires ;
    - Ngv(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ngv2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires ;
    - Ngv2(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nh : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel d'habitat diffus ;
    - Nh(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nl : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation de loisirs ;
    - Nl(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).

- Nl1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant le golf de Saumur ;
- Npa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel avec une sensibilité patrimoniale ;
- Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation touristique ;
- Nt1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des campings ;
    - Nt1(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ny : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques ;
    - Ny(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nyr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel lié aux installations et construction de l'activité aéronautique, ainsi qu'aux activités de diversification.

La zone N comprend, par ailleurs, un secteur inconstructible : Np, secteur naturel protégé et un secteur Nep destiné à recevoir uniquement une noue d'infiltration des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et ses secteurs comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un périmètre de protection d'un captage par Déclaration d'Utilité Publique (DUP), dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP, ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ceux-ci pour les dispositions plus restrictives.

3.4. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.
Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

3.4.1. Destinations et sous-destinations

(Cf. tableau de la page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N et tous les secteurs		
	exploitation forestière	Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr	N, Nh, Nh(i), Nf, Npa	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nf, Npa
Habitation	logement	Np, Nep, Nt, Nt1, Nt1(i), Ne, Ne(i), Ngv, Ngv(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr
	hébergement	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa	Nh, Nh(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh et Nh(i)
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa	Nh, Nh(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh et Nh(i)
	restauration	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i)	Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1 et Nt1(i). Voir conditions pour Ny (seulement en changement de destination)
	commerce de gros	N et tous les secteurs		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny	Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1 et Nt1(i).
	hébergement hôtelier et touristique	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl1, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny	Nh, Nh(i), Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nt, Nt1 et Nt1(i).
	cinéma	N et tous les secteurs		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i) et Nyr
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i) et Nyr
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Np, Nep, Ne, Ne(i), Ny, Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i) et Nyr
	salles d'art et de spectacles	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr

	équipements sportifs	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr
	autres équipements recevant du public	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Ngv, Ngv(i)	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Ngv, Ngv(i)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Nh, Np, Nep, Ne, Nl, Nl1, Nt, Nt1, Ngv, Ngv2, Nf, Npa	Ny, Ny(i), Nyr	Voir conditions énoncées en secteurs Ny, Ny(i) et Nyr
	entrepôt	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	Nh, Nh(i), Ny,Ny(i), Nyr	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Ny(i), Nyr et Ny
	bureau	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa	Nh, Nh(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh et Nh(i)
	centre de congrès et d'exposition	N et tous les secteurs		

Les constructions identifiées en zone N dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations exposés en annexe du présent règlement écrit.

Dans le **secteur Npa**, les bâtiments composant le secteur peuvent admettre les changements de destinations ayant la destination ou sous-destinations suivantes : « habitation », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ».

Seulement **dans le secteur Ny de Neuillé**, les bâtiments composant le secteur peuvent admettre les changements de destinations ayant la sous-destination suivante : « restauration ».

Exception : Dans les **secteurs Ny et Ny(i)**, sont autorisées les constructions nécessaires aux activités existantes implantées légalement avant la date d'approbation du PLUi, quelle qu'en soit la destination. Dans le cas de demande de nouvelle construction, extension ou annexe de l'existant, la disposition la plus restrictive définie dans la zone ou le secteur s'appliquera.

3.4.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes *constituant l'habitat permanent ou temporaire* est interdite :

- Dans la zone N « stricte » et les secteurs Np, Npa, Nyr, Ny, Ny(i), Ne(i) et Ne ;
- Dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

Dans les **secteurs Nh, Nh(i) et Nf**, sont interdits *au titre de l'habitat*, le stationnement isolé d' habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise).

Dans **la zone N et les secteurs (sauf pour Nt, Nt1, Nt1(i), Nl, Nl(i) et Nl1)**, sont interdits *au titre de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes.

Dans le **secteur Np**, aucune extension de l'existant ou nouvelle construction n'est autorisée.

Dans le secteur Nep, aucune construction ou installation n'est autorisée en dehors des affouillements pour la création d'une noue d'infiltration des eaux pluviales sous réserve des dispositions de l'article 3.4.3 suivant.

Sont interdits dans la **zone N et les secteurs Nf, Nh, Nh(i), Np, Npa, Nl1, Nl, Nl(i), Nt, Nt1(i) et Nt1**, **Ngv, Ngv(i), Ngv2(i) et Ngv2,** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

Sont interdits dans les **secteurs Ne et Ne(i)**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

Sont interdits dans les **secteurs Nyr, Ny et Ny(i)**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

3.4.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités forestières ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admises dans la zone N dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère forestier du secteur, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'irrigation, sous réserve du respect de la loi sur l'eau.

Sont admises dans la zone N et les secteurs Nh et Nh(i) dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ou qu'ils soient liés à la réalisation d'équipement existant ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, etc.) ;
  - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations forestières » à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;
  - Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité forestière (telle que station et équipement de pompage, …) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- Les constructions constituant un prolongement de l'activité forestière comme les unités de vente directe sous réserve que :
  - Les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation forestière ;
  - Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation forestier de l'exploitation visée.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité forestière (commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être lié à l'activité ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.

Sont aussi admises dans la zone N et les secteurs Nh, Nh(i) et Npa dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les extensions des constructions principales existantes à usage d'habitation en zone agricole, naturelle ou urbaine, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à l'activité forestière (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire (condition à ne pas appliquer au secteur Nh) ;
- La surélévation d'une construction existante, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.

- Les annexes des constructions principales existantes à usage d'habitation en zone agricole, naturelle ou urbaine, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.

Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Sont admises dans le secteur Nf, les constructions et installations liées à une scierie existante ou en projet.

Sont admises dans les secteurs Ne et Ne(i), les nouvelles constructions ayant la vocation « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admises dans le secteur Nep, les nouvelles installations de type noue d'infiltration dédiée aux eaux pluviales si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement et paysagère doit être respectée à travers :
  - Des affouillements d'une profondeur inférieure où égale à 1.20 m pour la création d'une noue d'infiltration d'eaux pluviales, traités en pente douce et de forme non géométrique et sans éléments maçonnés ;
  - Le maintien du caractère naturel du site notamment à travers le recours aux espèces arbustives d'essences locales pour la végétalisation du site ;

Sont admises dans les secteurs Nl, Nl(i) et Nl1, les nouvelles constructions ayant la vocation

- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nl1, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Les nouvelles constructions et/ou installations sont liées à l'activité golfique.

Dans les secteurs Nt, Nt1(i) et Nt1, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans les secteurs Ny, Ny(i) et Nyr, sont admises :

- Les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les dépôts de matériaux et de ferrailles liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nyr, sont aussi admises les nouvelles constructions et installations liées l'activité aéronautique, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au service.

Dans les secteurs Ngv et Ngv(i), sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autre équipement recevant du public » s'il s'agit des constructions ou d'installations isolées de type aire de grand passage.

Dans les secteurs Ngv2 et Ngv2(i), sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « logement » s'il s'agit de constructions isolées lié à de l'habitat adapté.

3.4.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.5. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.5.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

➔ Emprise au sol

Dans **la zone N et les secteurs Nh et Nh(i)** :

- Pour les constructions à usage d'habitat :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi.
- Pour les constructions liées au prolongement de l'activité forestière, l'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².
- Pour les logements, l'emprise au sol de nouveau logement est limitée à 150 m2.
- Pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle), l'emprise au sol est limitée à 12 m2.

Dans le **secteur Nf**, les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière.

Dans le **secteur Nh**, les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat ou lié à une exploitation forestière) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans le **secteur Npa** , **pour les constructions à usage d'habitat** :

- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des

constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi.

Dans les **secteurs Nyr, Ny(i) et Ny** (**pour les constructions à usage d'habitat**) :

- Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi.

Dans les **secteurs Ne et Ne(i)**, les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 000 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Ngv et Ngv(i)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 250 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Nl, Nl(i) et Nl1** :

- Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans le **secteur Nt**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Nt1 et Nt1(i)**, les nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi est limité à 70% de l'unité foncière.

Dans les **secteurs Nyr, Ny(i) et Ny (hors celle de Fontevraud-l'Abbaye – Cad'humeau)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

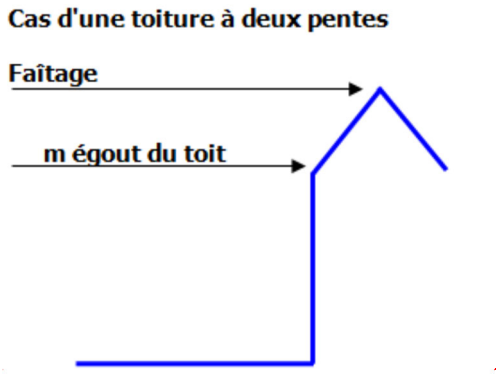
Dans le **cas du secteur Ny du Cad'humeau à Fontevraud-l'Abbaye**, les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière.

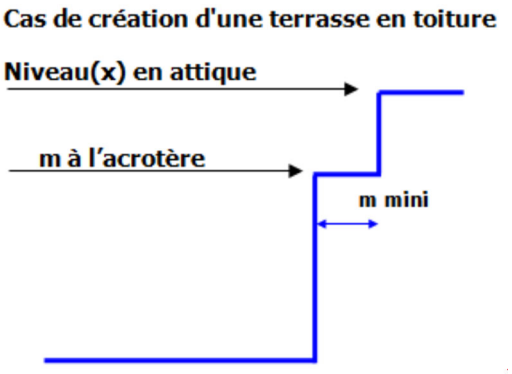
Dans les **secteurs Ngv2 et Ngv2(i)**, , les constructions existantes ou en projet ne doivent pas dépasser une surface de plancher cumulée de 50 m2 par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi.

➔ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant.





<u>Pour les constructions à usage d'habitations :</u>

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux ;
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes. Sauf, dans le cas d'une toiture terrasse, 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 ;
- La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

<u>La hauteur des constructions (dont forestières)</u> est limitée à 15 mètres.

Dans les **secteurs Nyr, Ny, Ny(i), Nf, Ne, Ne(i), Nt, Nt1(i) et Nt1**, la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans les **secteurs Nl, Nl(i), Nl1, Ngv, Ngv(i), Ngv2 et Ngv2(i)**, la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Exception : la hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

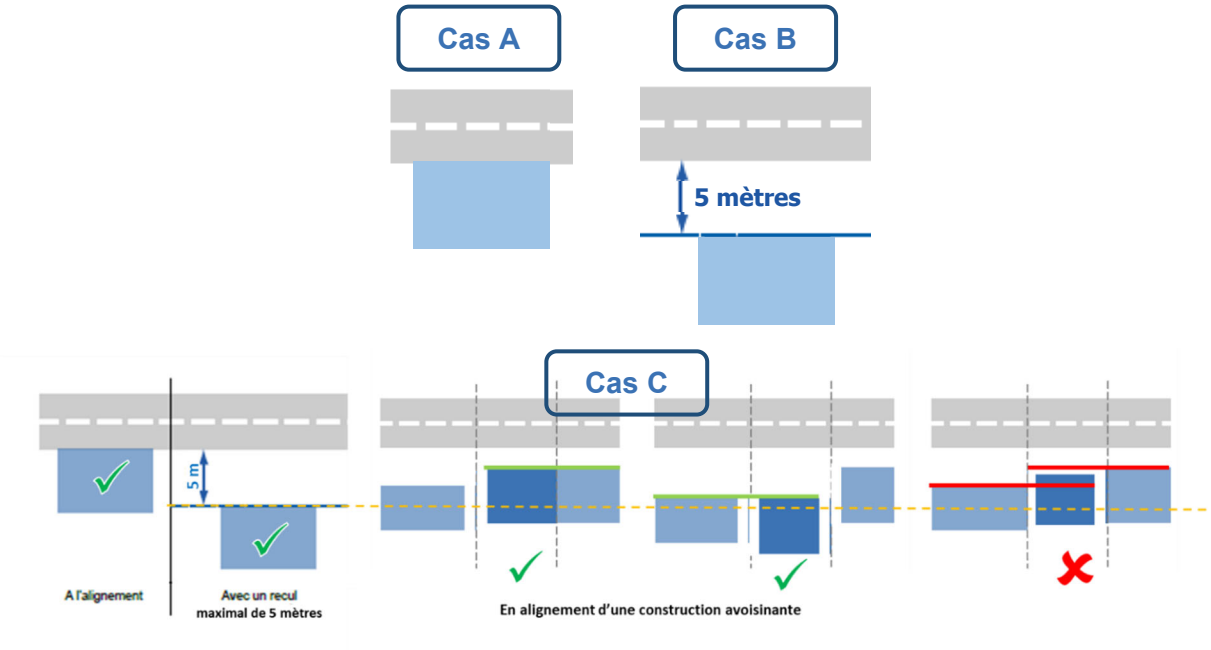
➔ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-après) ;
- Soit, avec un recul minimal de 5 mètres (cas B ci-après) ;
- Soit, librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (cas C ci-après).



En cas de risque en matière de sécurité, le recul minimum est de 5 mètres dudit alignement.

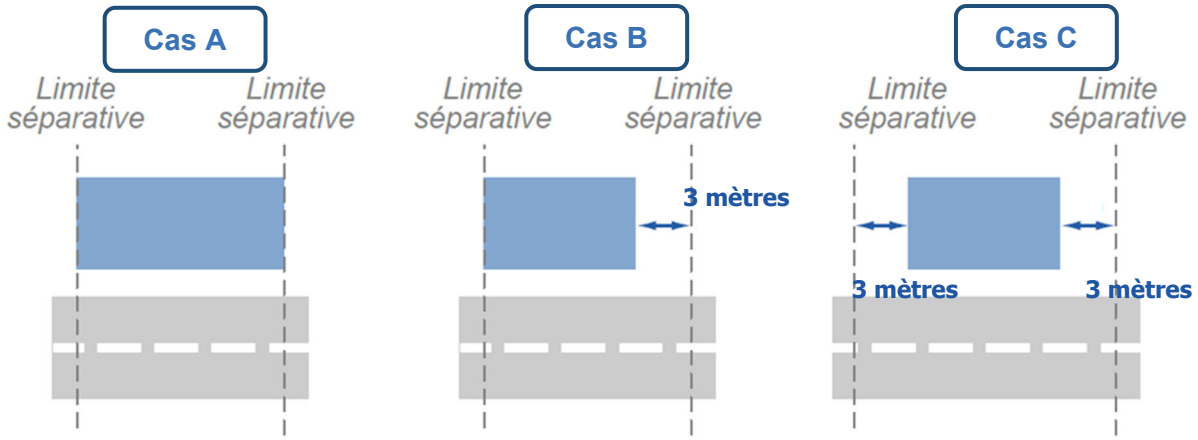
Pour les autres constructions (type forestière), elles doivent avoir un recul d'au moins 5 mètres depuis l'emprise publique ou les voiries existantes.

Exception : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

➔ Implantation par rapport aux limites séparatives

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, elles doivent être implantées :

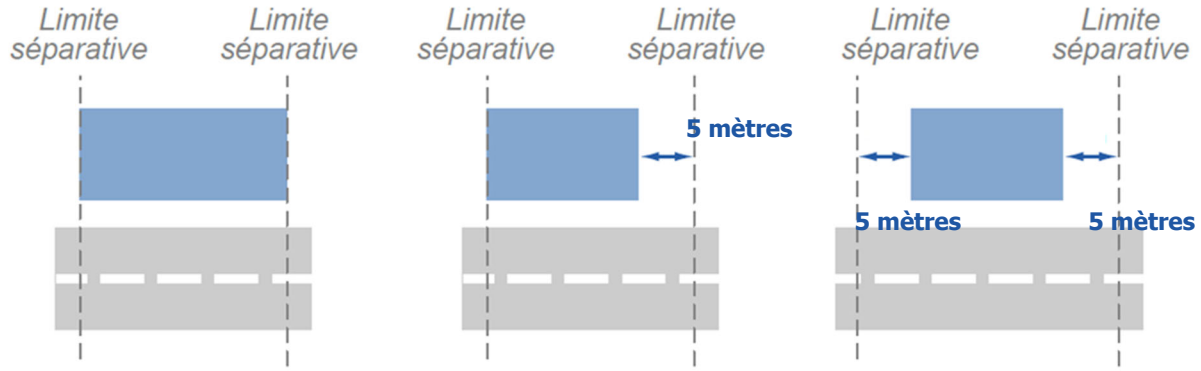
- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-après) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-après) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-après).



Pour les autres nouvelles constructions, elles doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-dessous) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-dessous) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-dessous).





Exceptions :

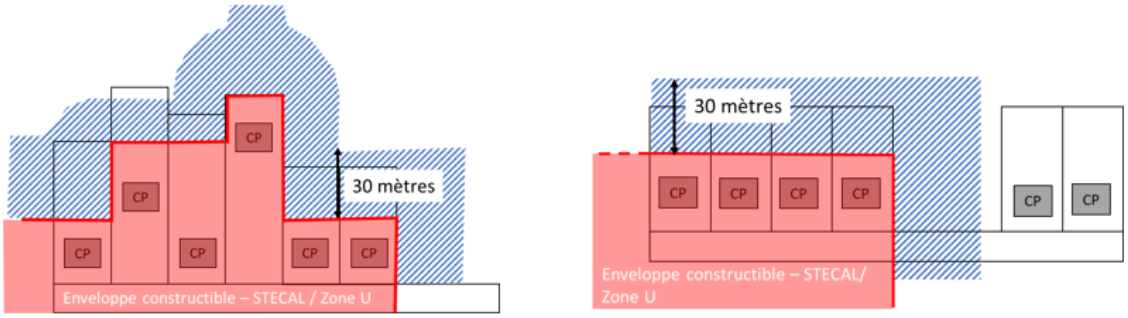
- En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse …).
- L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

➔ Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

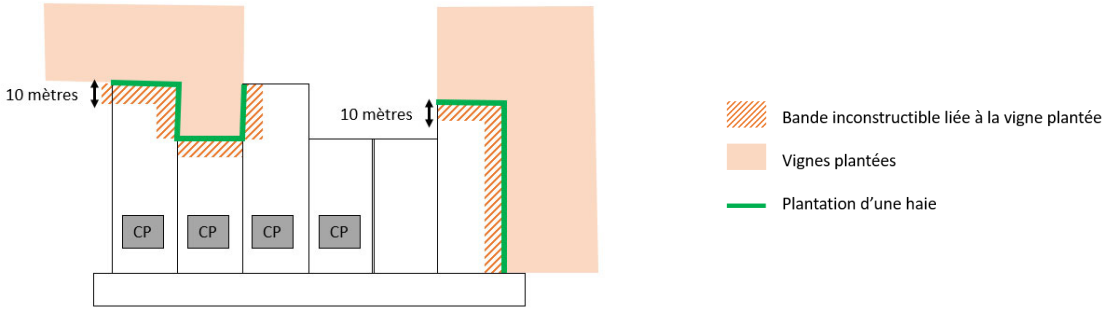
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

- Dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation forestière en zone naturelle, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la limite de la zone urbaine ou du secteur en zone agricole ou naturelle.
  Cette règle s'applique réciproquement dans le cas de constructions existantes à usage forestier et la construction d'une construction principale en zone urbaine ou Ah ou Ah(i) ou Nh ou Nh(i).
  Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'exploitation existante dans la zone urbaine ou dans le secteur Ah ou Ah(i) ou Nh ou Nh(i) (hors application de la règlementation du Registre Sanitaire Départementale et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).



- Dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation forestière en zone naturelle, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la construction principale située en zone A ou N. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des logements liés à une exploitation forestière.

- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;



- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, dans le cas d'annexe à usage d'habitation implantée à moins de 5 mètres de cette dernière, une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement.

➔ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations forestières (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.

Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

3.5.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs et les exploitations forestières, 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.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

➔ Façades

Les éléments techniques disposés sur les toitures comme les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, de chauffage ou de climatisation, antennes, […] doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (ex : tuffeau), soit en bardages. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

➔ Ouvertures et huisseries

Les travaux portants sur des édifices anciens (protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures

nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- En cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

➔ Panneaux solaires ou photovoltaïques

Ces panneaux seront regroupés. 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 et parallèle à la couverture de la toiture. Les panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

Exception : les panneaux pourront être de teinte différente de la toiture dans le cas où cette dernière serait d'aspect tuile.

➔ Lucarne et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes : Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical.

➔ Vérandas

L'ossature des vérandas doit être constituée majoritairement d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. La réalisation de sous-bassement et/ou d'un mur complet en plein est autorisée

Le remplissage vertical doit être en verre.

➔ Toitures

Dispositions générales :

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture-réservoir, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Autres cas spécifiques :

- Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.) ;
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

➔ Clôtures

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise, etc.).

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur ancien existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant. Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

Les règles exprimées ci-dessous sur les clôtures ne s'appliquent pas à celles agricoles et forestières.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales en annexe 1 du règlement écrit. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Dans le secteur Nep, les clôtures sont interdites.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

Situées le long des voies et emprises publiques, les clôtures d'aspect plaque-béton sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Dans les secteurs Nf, Ny, Ny(i), Nyr, Ne(i) et Ne, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activités économiques, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

➔ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.5.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

➔ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

➔ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.5.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

3.6. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.6.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.6.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.