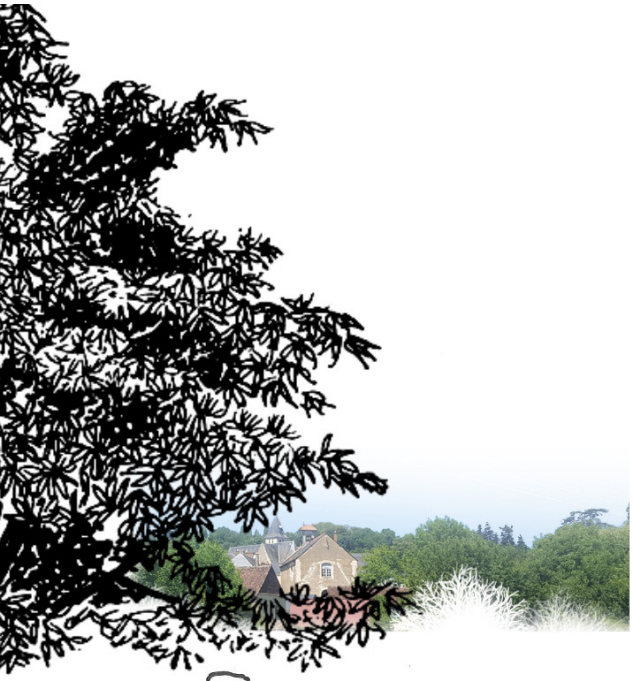
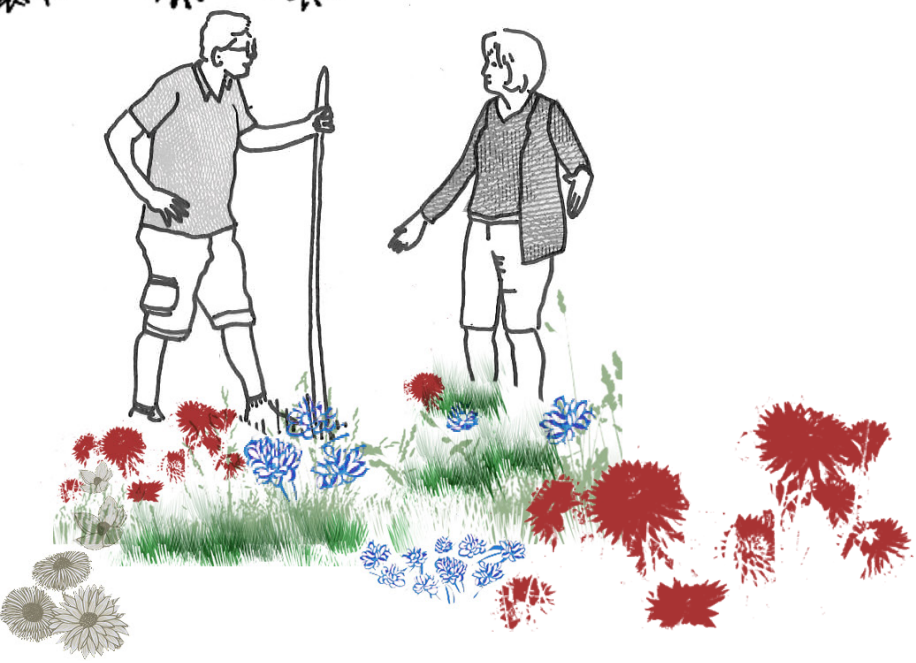
Le PLUi décrypté





Construire ou rénover

à Loir-Lucé-Bercé ?

Suivez le guide

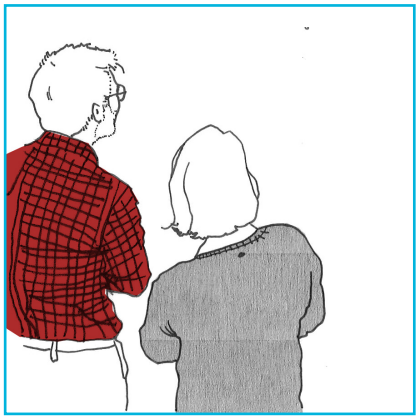
Communauté de communes LOIR LUC BERCE

La Communauté de Communes de Loir-Lucé-Bercé construit, aujourd'hui, le territoire de demain. A travers l'élaboration de son PLUi, les élus souhaitent assurer un développement équilibré en renforçant son attractivité économique et démographique, tout en préservant son riche patrimoine naturel et le socle de son identité, l'agriculture.

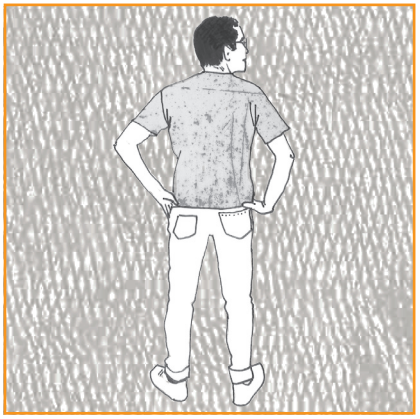
Grâce à cette bande dessinée et dans la continuité de la Charte architecturale et paysagère de la Vallée du Loir, la Communauté de communes souhaite sensibiliser l'ensemble du public sur l'avenir des villages qui composent Loir-Lucé-Bercé en apportant les clés pour un projet réussi, répondant aux besoins des habitants tout en conciliant qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement et des paysages.

Des personnages

Un jeune couple souhaitant s'installer sur le territoire,

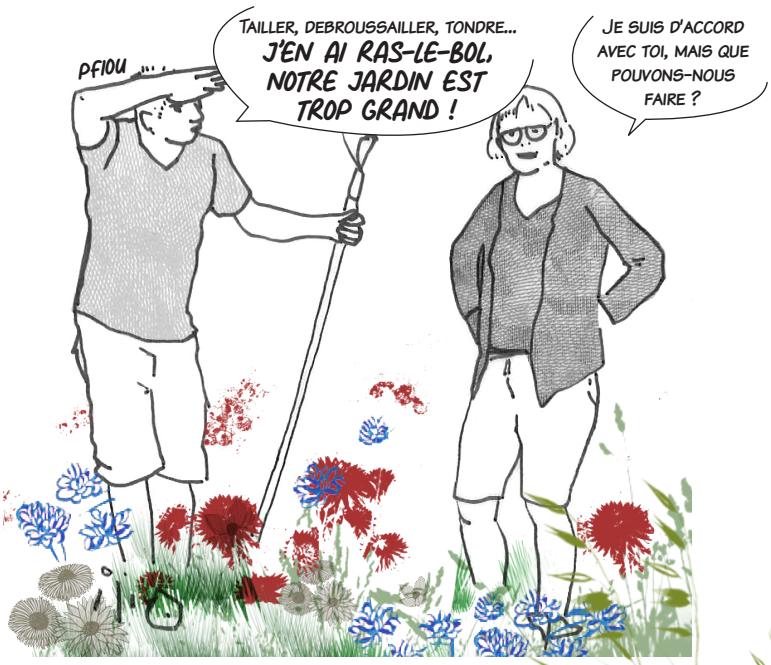


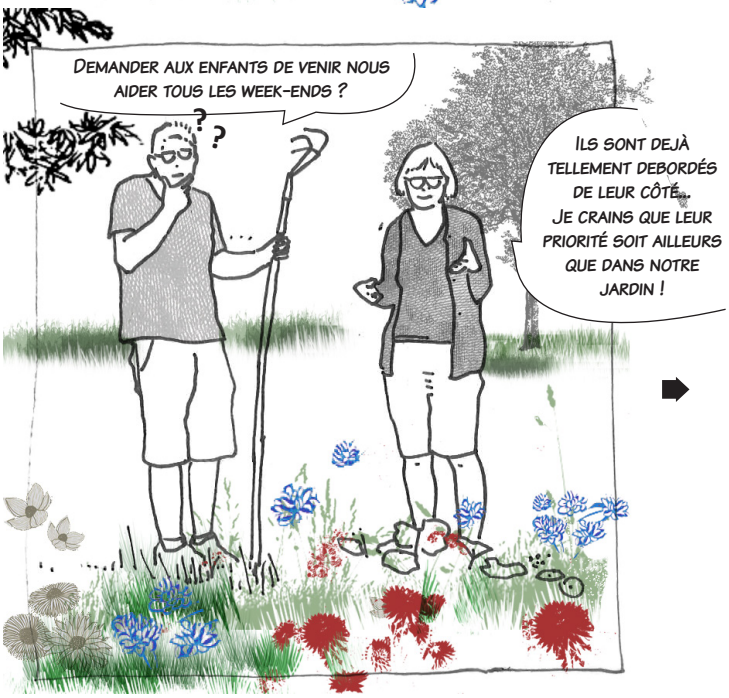
un futur habitant de Loir-Lucé-Bercé...

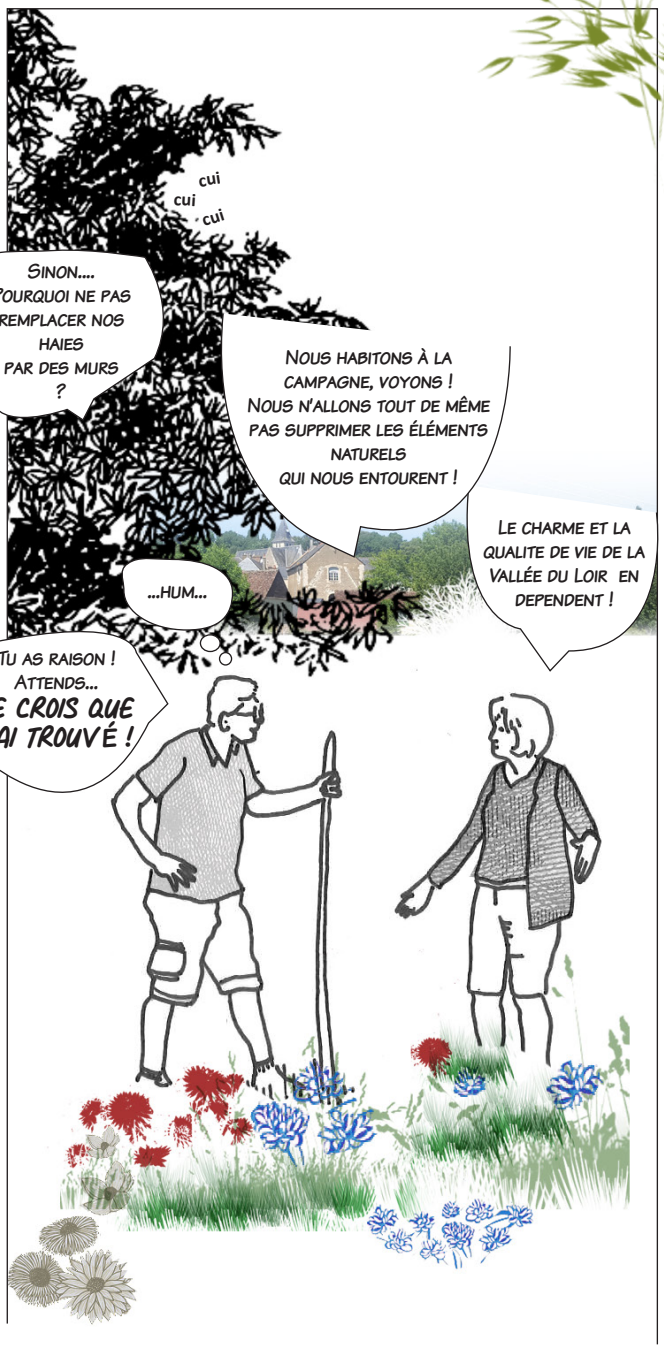


...accompagnés dans leur projet par des techniciens.

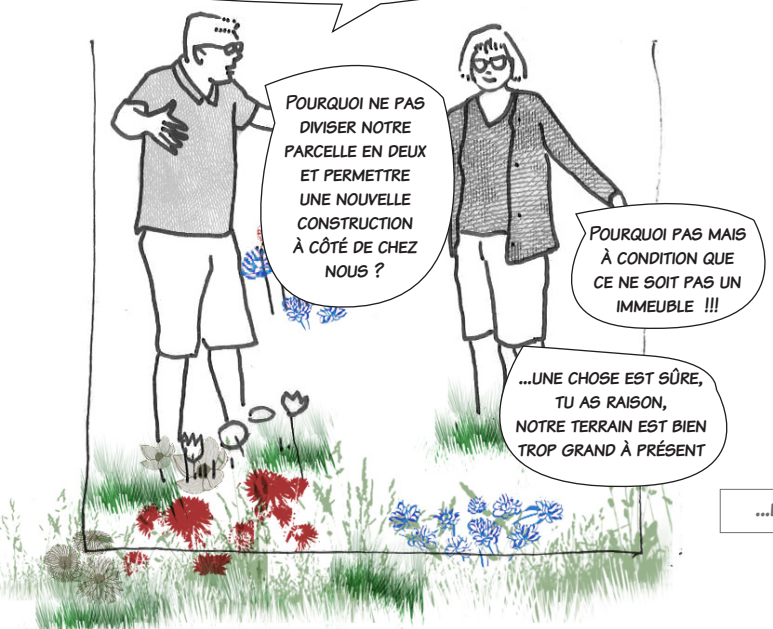
UN APRÈS-MIDI SUR LE TERRITOIRE DE LOIR-LUCÉ-BERCÉ...



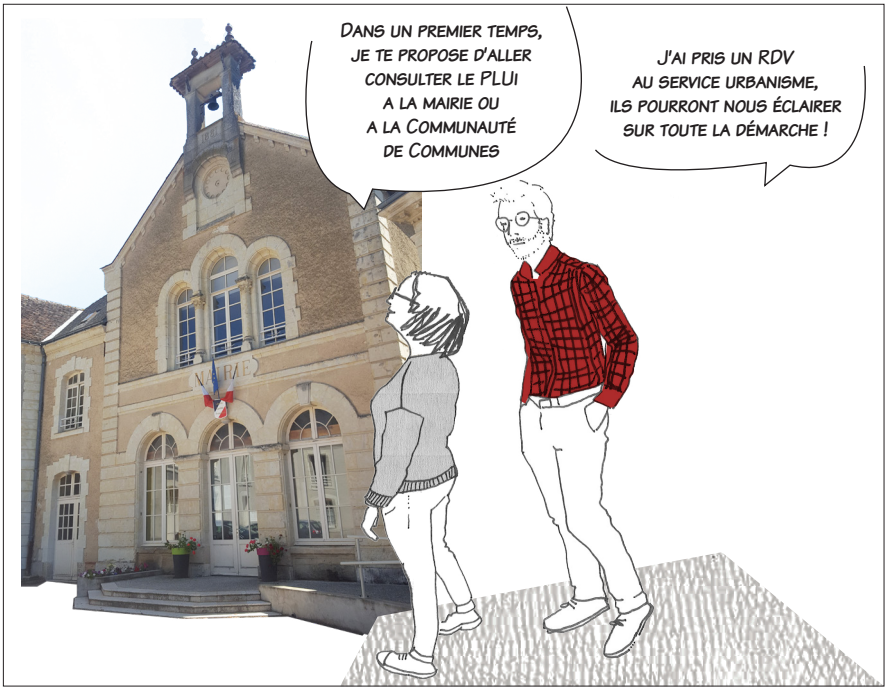


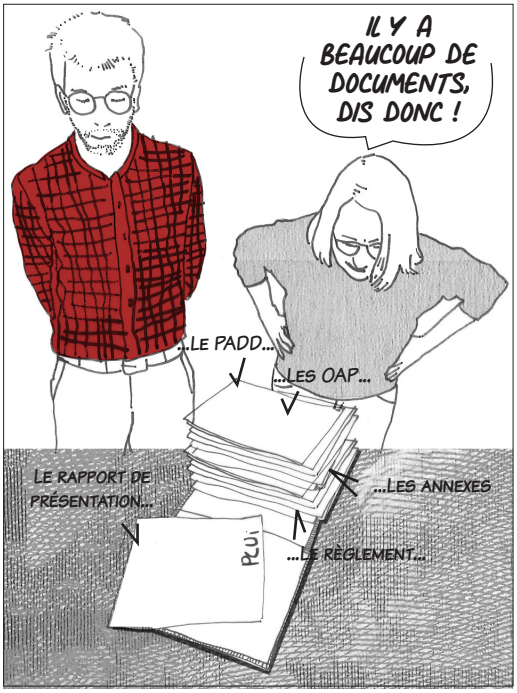


IL Y A QUELQUES MOIS, JE SUIS ALLÉ À UNE RÉUNION PUBLIQUE CONCERNANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, UN DES OBJECTIFS CLAIREMENT AFFICHÉ ÉTAIT DE LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ; ILS PROPOSAIENT DE DENSIFIER DAVANTAGE LES CENTRES-BOURGS...



...ET UN NOUVEAU PROJET VOIT LE JOUR SUR LE TERRITOIRE DE LOIR-LUCÉ-BERCÉ.





LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation explique la situation du territoire (démographie, économie, environnement, etc.) au travers un diagnostic détaillé. Il contient également les éléments de justification du projet.

LE RÈGLEMENT

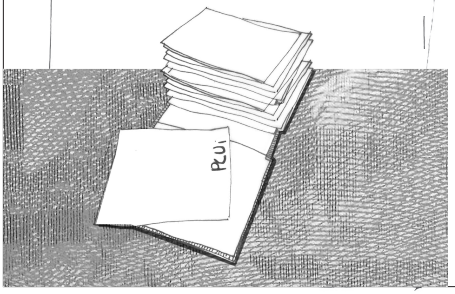
Le règlement comprend le règlement écrit et le document graphique (plan de zonage). Il définit les espaces et les règles à respecter pour mettre en oeuvre le projet.

LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détaille les orientations d'aménagement du territoire pour les dix prochaines années.

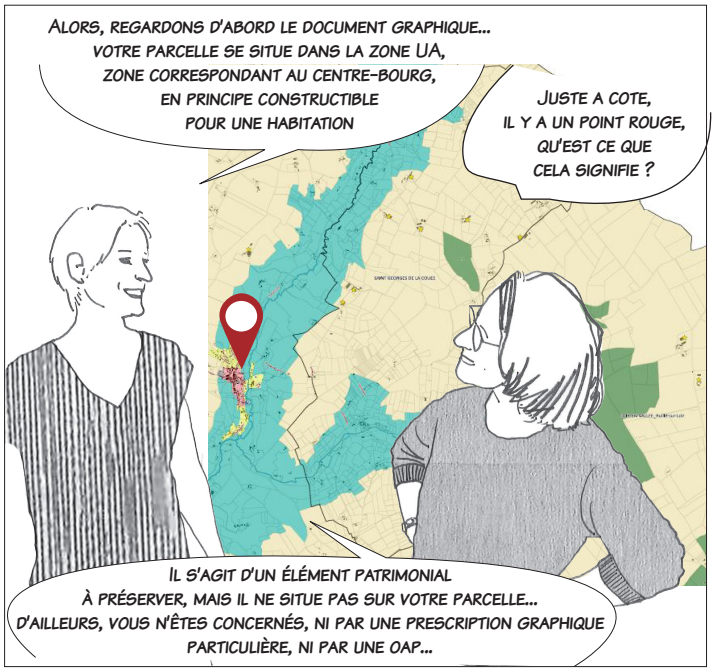
LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent les secteurs de projet stratégiques. Elles définissent, notamment, des principes d'accès à respecter.

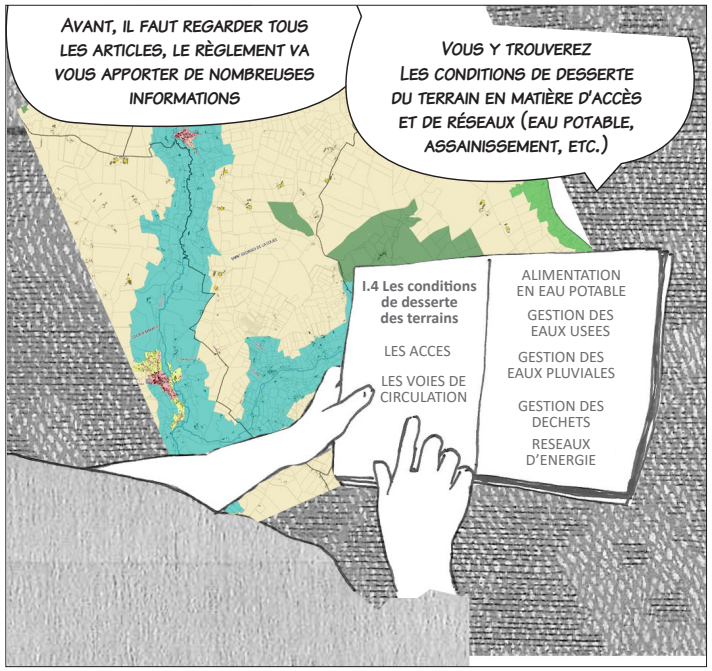


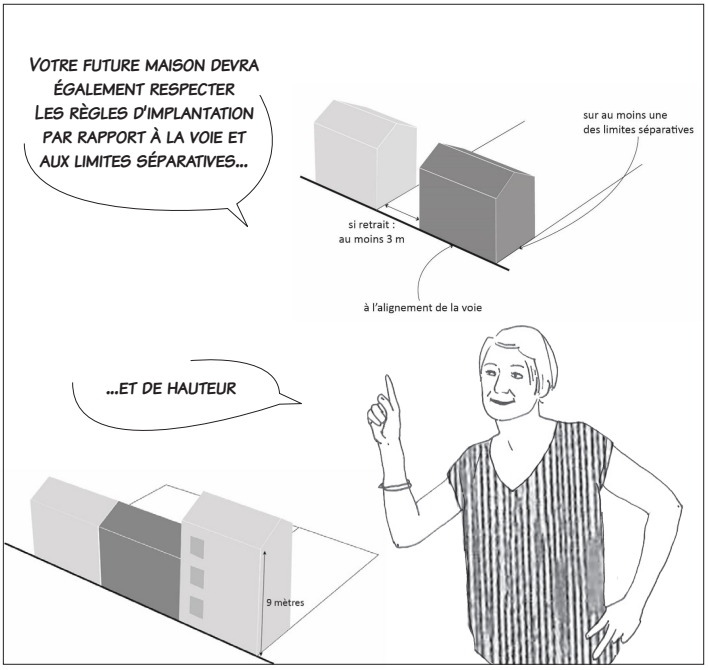
LES ANNEXES

Elles contiennent des informations et des règles complémentaires à celles du règlement.


ALORS, REGARDONS D'ABORD LE DOCUMENT GRAPHIQUE... VOTRE PARCELLE SE SITUE DANS LA ZONE UA, ZONE CORRESPONDANT AU CENTRE-BOURG, EN PRINCIPE CONSTRUCTIBLE POUR UNE HABITATION
JUSTE A COTE, IL Y A UN POINT ROUGE, QU'EST CE QUE CELA SIGNIFIE ?
IL S'AGIT D'UN ÉLÉMENT PATRIMONIAL À PRÉSERVER, MAIS IL NE SITUE PAS SUR VOTRE PARCELLE... D'AILLEURS, VOUS N'ÊTES CONCERNÉS, NI PAR UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE PARTICULIÈRE, NI PAR UNE OAP...

...IL RESTE DONC À REGARDER LE RÈGLEMENT ECRIT...
CHAQUE ZONE A SON PROPRE RÈGLEMENT ? JE VOIS ICI, QU'EN ZONE UA, LES HABITATIONS SONT AUTORISÉES, DONC C'EST BON ? NOTRE PROJET VA ÊTRE ACCEPTÉ ?
REGLEMENT ECRIT
ZONE UA


AVANT, IL FAUT REGARDER TOUS LES ARTICLES, LE RÈGLEMENT VA VOUS APPORTER DE NOMBREUSES INFORMATIONS
VOUS Y TROUVEREZ LES CONDITIONS DE DESSERTE DU TERRAIN EN MATIÈRE D'ACCÈS ET DE RÉSEAUX (EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT, ETC.)
I.4 Les conditions de desserte des terrains
LES ACCES
LES VOIES DE CIRCULATION
ALIMENTATION EN EAU POTABLE
GESTION DES EAUX USEES
GESTION DES EAUX PLUVIALES
GESTION DES DECHETS
RESEAUX D'ENERGIE

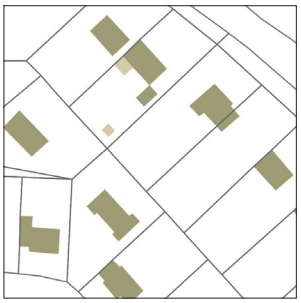

VOTRE FUTURE MAISON DEVRA ÉGALEMENT RESPECTER LES RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIE ET AUX LIMITES SÉPARATIVES...
sur au moins une des limites séparatives
si retrait : au moins 3 m
à l'alignement de la voie
...ET DE HAUTEUR
9 mètres

AFIN DE PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES URBAINS, DES RÈGLES SONT ÉGALEMENT ÉDICTÉES SUR L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION ET SES ABORDS
PAR EXEMPLE, DANS LA ZONE UA, LES LUCARNES RAMPANTES SONT INTERDITES

VOILA, POUR CE QUI EST DU CADRE RÉGLEMENTAIRE, MAIS, POUR UN PROJET RÉUSSI, JE VOUS CONSEILLE DE RESPECTER ÉGALEMENT LES RECOMMANDATIONS QUI SUIVENT...

NOUS SOUHAITONS QUE NOTRE PROJET SOIT RÉUSSI, BIEN INTÉGRÉ ET INNOVANT MAIS NOUS NE SAVONS PAS TROP À QUOI FAIRE ATTENTION PLUS PARTICULIÈREMENT... ?

UNE CHOSE, AVOIR UNE IMPLANTATION ADAPTÉE À LA RUE, ON NE FERA PAS LE MÊME PROJET DANS LE CENTRE-BOURG QUE DANS UN LOTISSEMENT DES ANNÉES 80



AU SEIN D'UN TISSU ANCIEN, ON ASSURERA LA CONTINUITÉ DU FRONT BÂTI...

IL S'AGIT DE S'INSÉRER DANS L'ENVIRONNEMENT BÂTI EXISTANT

POUR COMPRENDRE, REGARDEZ

Gabarit en rupture avec le bâti voisin

Front bâti interrompu, pignon restant visible

Gabarit adapté au bâti riverain

Continuité de la ligne de faîtage et de gouttière

Volume de transition avec la maison riveraine

EN DEHORS DES CENTRES-BOURGS ANCIENS, D'AUTRES COHÉRENCES S'APPLIQUENT

Retrait important et non appuyé sur le bâti environnant

Le garage en limite parcellaire optimise la surface de jardin

Espaces résiduels à l'avant et sur les côtés au détriment du jardin

D'ACCORD !

AUSSI, NOUS AVONS CHOISI CE TERRAIN AU REGARD DE SA SITUATION DANS LA VALLÉE DU TUSSON ET NOUS AIMERIONS PROFITER DE CE PAYSAGE DEPUIS NOTRE MAISON MAIS SANS QUE CELLE-CI Y FASSE TÂCHE, COMMENT FAIRE ?

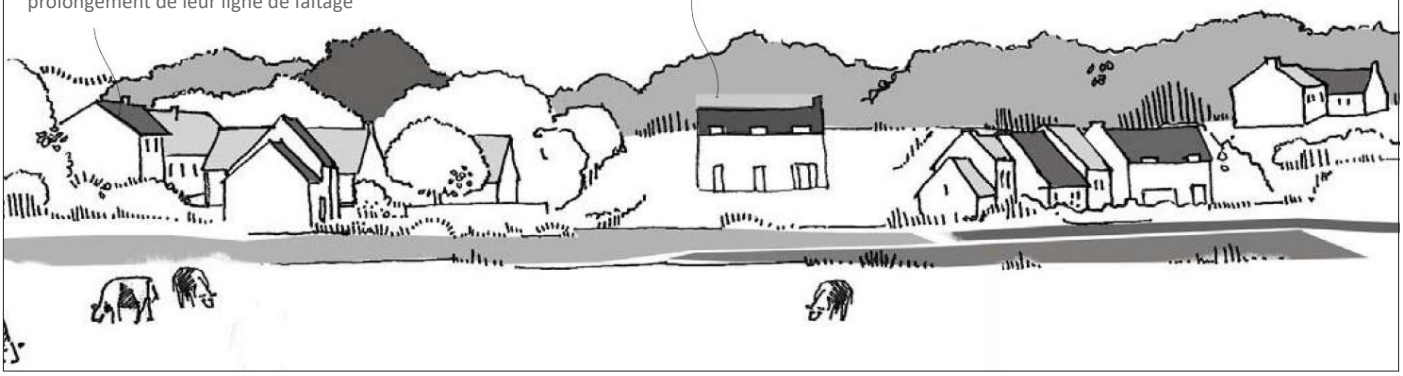
AH, VOIR SANS ÊTRE VU, LE RÊVE D'UN GRAND NOMBRE D'ENTRE NOUS !

CE N'EST PAS UN EXERCICE FACILE, MAIS DÉJÀ, RESPECTER LES GABARITS DES CONSTRUCTIONS VOISINES SERAIT UN PREMIER POINT

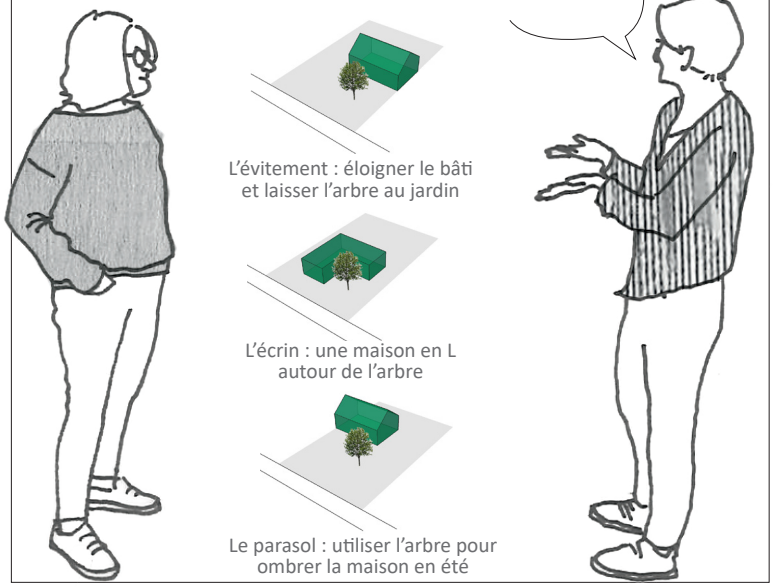
ON PEUT ÉGALEMENT ÉVITER « L'EFFET LAMPION » DE LA CONSTRUCTION EN CHOISISSANT DES COULEURS ADAPTÉES POUR LES ENDUITS ET LES MENUISERIES

Une insertion harmonieuse : une maison implantée au plus près d'une haie existante des bâtiments voisins, dans le prolongement de leur ligne de faîtage

Une insertion inadaptée : une maison implantée en milieu de parcelle, avec une hauteur de façade importante, aux proportions cubiques et à l'enduit blanc qui la font surgir sur le coteau



ENFIN, CLAIREMENT IL NE FAUT PAS FAIRE TABLE RASE DE L'EXISTANT, MAIS PLUTÔT ADAPTER LE PROJET AU TERRAIN ET COMPOSER AUTOUR DU VÉGÉTAL

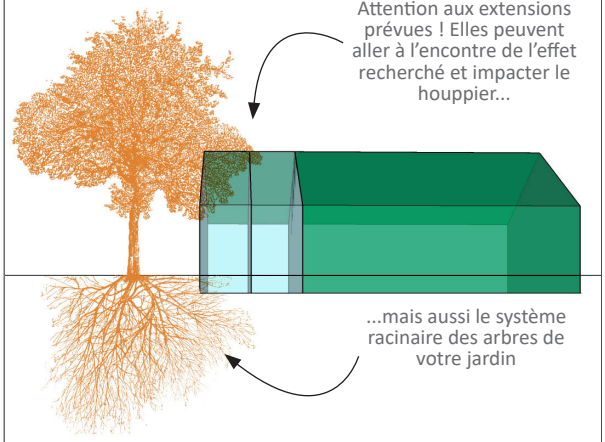


L'évitement : éloigner le bâti et laisser l'arbre au jardin

L'écrin : une maison en L autour de l'arbre

Le parasol : utiliser l'arbre pour ombrer la maison en été

ATTENTION TOUT DE MÊME À PRÉVOIR L'ÉVOLUTION DU VÉGÉTAL, LA NATURE N'EST PAS FIGÉE !



Attention aux extensions prévues ! Elles peuvent aller à l'encontre de l'effet recherché et impacter le houppier...

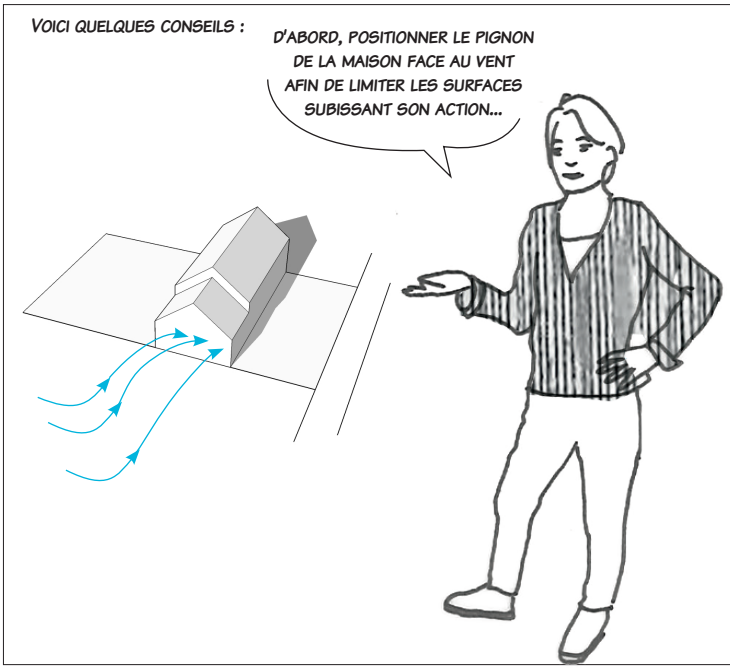
...mais aussi le système racinaire des arbres de votre jardin

NOUS AIMERIONS ÉGALEMENT TIRER PARTI DES ÉLÉMENTS NATURELS COMME LE VENT ET LE SOLEIL, MAIS EST-CE VRAIMENT POSSIBLE DANS LE CADRE D'UN PROJET DE CONSTRUCTION CONTEMPORAINE ?

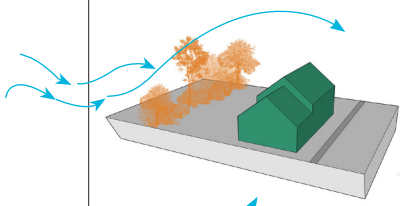
BIEN ENTENDU !

VOICI QUELQUES CONSEILS :

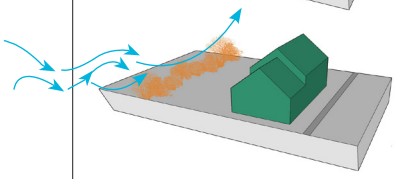
D'ABORD, POSITIONNER LE PIGNON DE LA MAISON FACE AU VENT AFIN DE LIMITER LES SURFACES SUBISSANT SON ACTION...



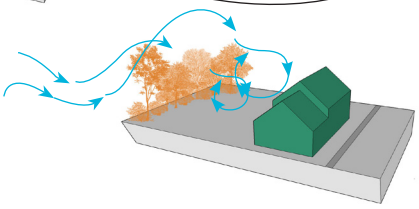
...ET PRESERVER LES ELEMENTS EXISTANTS LIMITANT LES VENTS



SELON LA TAILLE DE VOTRE HAIE ET DE SA COMPOSITION (ARBRE, ARBUSTE, LES DEUX...), LES EFFETS DU VENTS SERONT PLUS OU MOINS DIMINUÉS ! PLUS LA HAIE EST DENSE, PLUS L'EFFET EST GARANTI.



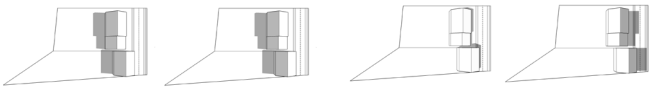
ATTENTION ! UNE HAIE TROP ELOIGNÉE DE L'HABITATION PEUT ALLER À L'ENCONTRE DE L'EFFET RECHERCHÉ !



ENSUITE, ÉTUDIER L'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT A LA COURSE DU SOLEIL...

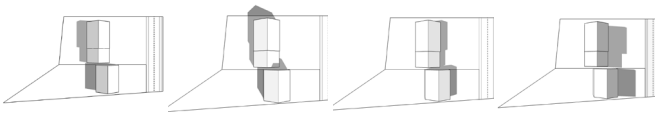
CELA VOUS PERMETTRA DE PROFITER DAVANTAGE DE VOTRE JARDIN ET DE LA LUMINOSITÉ NATURELLE MAIS AUSSI DE MIEUX RÉUSSIR VOTRE POTAGER !

L'implantation en limite de rue libère un jardin bien exposé au Sud



Matin Après-midi

L'implantation en milieu de parcelle génère davantage d'ombres portées



Matin Après-midi

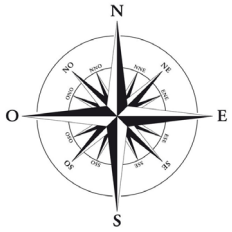
...ET N'OUBLIEZ PAS DE PENSER A L'ORGANISATION INTERNE DE LA MAISON, TOUJOURS EN FONCTION DE L'EXPOSITION AU SOLEIL, AUX ESPACES VOISINS...

- Pas d'apport solaire direct
- Même degré de lumière toute la journée

ENTRÉE, BUANDERIE, CELLIER, GARAGE

- Apport solaire en soirée
- Lumière aux tons orangés

BUREAUX, ESPACES DE JEUX, BIBLIOTHÈQUE, CHAMBRES



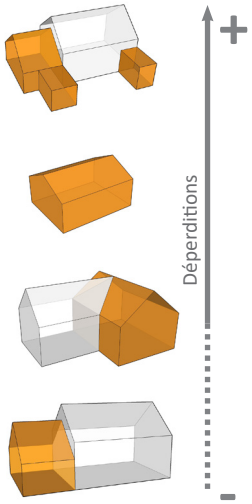
- Apport solaire le matin
- Lumière douce aux tons plutôt froids et bleutés

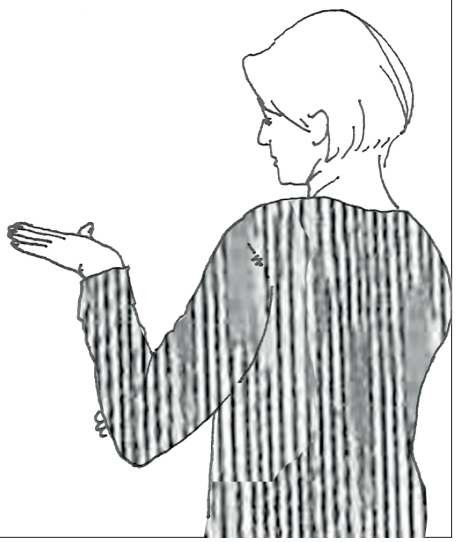
CUISINE, SALLE DE BAINS, CHAMBRES

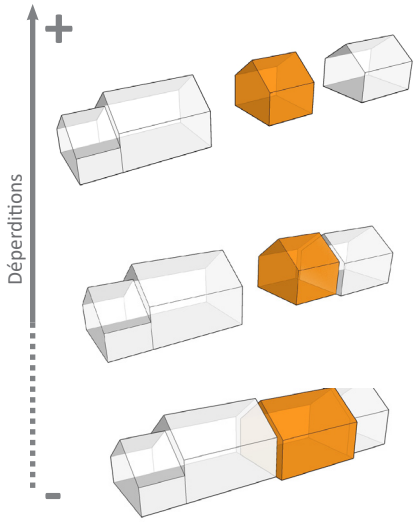
- Apports solaires directs importants
- Niveau de luminosité élevé

SÉJOUR, SALLE À MANGER

... SI CES DÉMARCHES PERMETTENT DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, LE FAIT DE PRIVILIGIER DES VOLUMES SIMPLES Y CONTRIBUERONT AUSSI !







... TOUT COMME LA RECHERCHE DE LA MITOYENNETÉ !

ET BIEN, ÇA EN FAIT DES CHOSES À PRENDRE EN COMPTE !

OUI, ET CE N'EST PAS FINI ! MAIS L'INTERÊT PRIVÉ ET COLLECTIF EN VALENT LA PEINE !

NOUS SOMMES TOUJOURS MOTIVÉS ! MAIS SE FAIRE ACCOMPAGNER PAR VOS SERVICES FACILITE VRAIMENT NOTRE DÉMARCHE.

APRES AVOIR RÉFLÉCHI SUR L'IMPLANTATION DE LEUR NOUVELLE CONSTRUCTION, LES FUTURS HABITANTS S'INTERROGENT SUR LES CARACTÉRISTIQUES EXTERIEURES DE CETTE DERNIÈRE...

CE QU'IL FAUT SAVOIR, C'EST QUE TRADITIONNELLEMENT, L'ARCHITECTURE S'APPUYAIT SUR LES MATÉRIAUX LOCAUX, DISPONIBLES À PROXIMITÉ, NOTAMMENT LA CRAIE TUFFEAU...

...MAIS DEPUIS QUELQUES DÉCENNIES, ELLE TEND À SE STANDARDISER EN RAISON DE LA MODERNISATION DES MÉTHODES DE CONSTRUCTION

L'AUTRE JOUR, JE SUIS ALLÉE EN NORMANDIE, J'AI RETROUVÉ LES MÊMES MAISONS QU'ICI !

L'ENJEU EST DONC D'ADAPTER LES MATIÈRES ET LES COULEURS POUR AUSSI BIEN CONFORTER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE QU'ASSURER LA QUALITÉ DES PAYSAGES

POUR VOS FAÇADES, NOUS VOUS CONSEILLONS D'UTILISER DES TEINTES SOBRES

Palette de couleur

EN EFFET, POUR NOS MENUISERIES, PORTES ET VOLETS, NOUS OPTERONS POUR LA MÊME COULEUR OU POUR DES COULEURS APPARTENANT AU MÊME CAMAÏEU !

C'EST VRAIMENT MIEUX QUE CE QUE NOUS AVIONS IMAGINÉ AU DÉPART !

D'ACCORD, MAIS NOUS SOUHAITIONS ÉGALEMENT UTILISER DU BOIS SUR UNE PARTIE DE LA CONSTRUCTION, C'EST POSSIBLE ?

OUI, TOUT A FAIT, LE PLUI NE S'Y OPPOSE PAS ! EUH...TANT QUE VOUS NE FAITES PAS UN CHALET SAVOYARD !

VOUS SAVEZ, LORSQU'IL EST TRAITÉ DE MANIÈRE NATURELLE, LE BOIS OFFRE UN ASPECT PROCHE DES MATÉRIAUX TRADITIONNELS EN TERMES DE TEINTES. L'IDÉAL EST DONC DE NE PAS LE LASURER POUR ÉVITER UNE TEINTE VIVE OU TROP BRILLANTE

SI LE PLUI PERMET D'UTILISER DIFFERENTS MATERIAUX, IL EST CEPENDANT RECOMMANDÉ D'ÉVITER LES MATIÈRES PLASTIQUES ET STRATIFIÉES AINSI QUE L'IMITATION DE MATÉRIAUX : LES FAUX PANS DE BOIS, LES FAUSSES PIERRES, ETC.

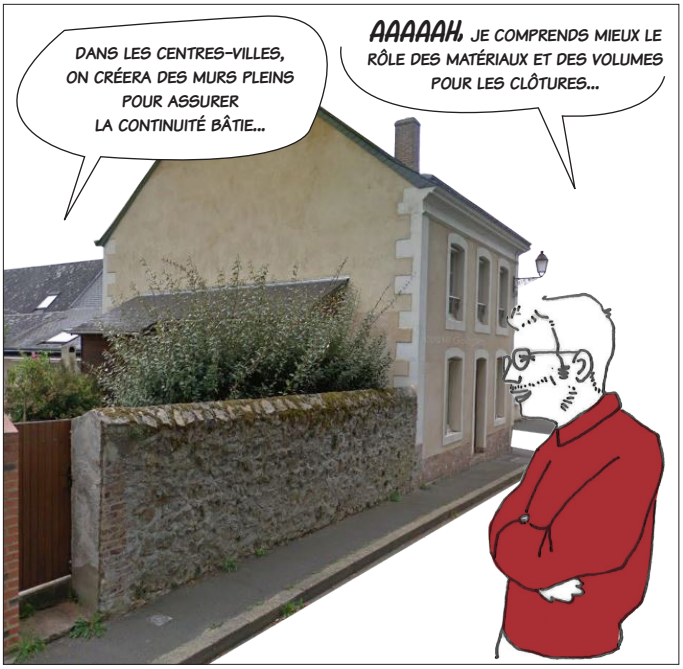
ET CELA VAUT AUSSI POUR LES CLÔTURES !

POUR NOS CLOTURES ?!

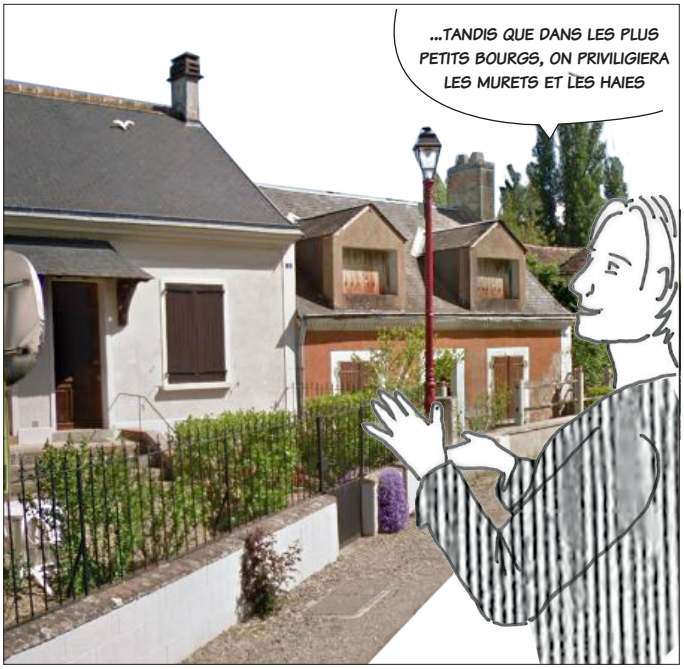
ET OUI ! LES CLÔTURES SERONT VISIBLES AUSSI BIEN DEPUIS VOTRE MAISON QUE DE L'ESPACE PUBLIC, D'OÙ L'IMPORTANCE DE FAIRE ATTENTION À LEUR TRAITEMENT

DANS LES CENTRES-VILLES, ON CRÉERA DES MURS PLEINS POUR ASSURER LA CONTINUITÉ BÂTIE...

AAAAAH, JE COMPRENDS MIEUX LE RÔLE DES MATÉRIAUX ET DES VOLUMES POUR LES CLÔTURES...

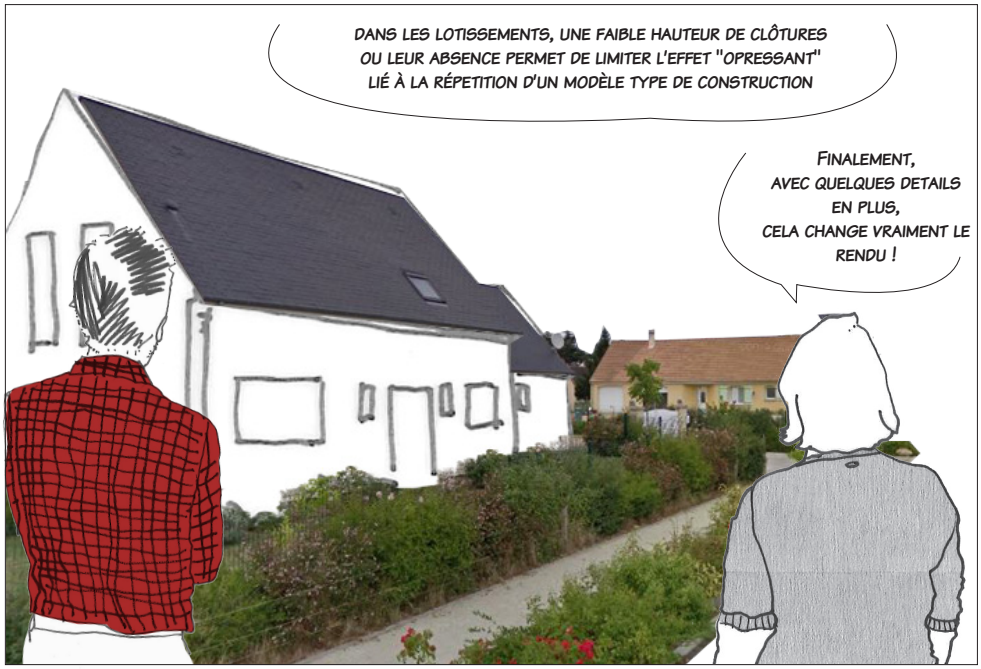


...TANDIS QUE DANS LES PLUS PETITS BOURGS, ON PRIVILIGIERA LES MURETS ET LES HAIES



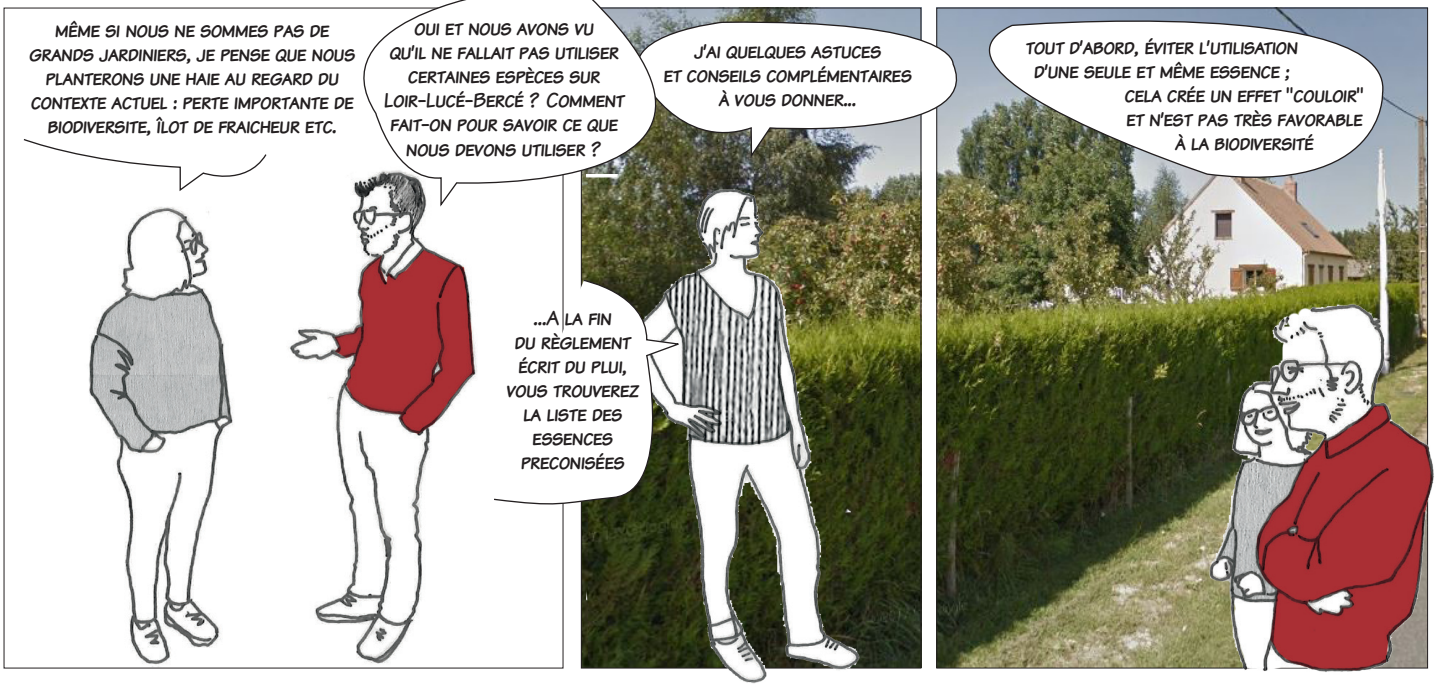
DANS LES LOTISSEMENTS, UNE FAIBLE HAUTEUR DE CLÔTURES OU LEUR ABSENCE PERMET DE LIMITER L'EFFET "OPRESSANT" LIÉ À LA RÉPETITION D'UN MODÈLE TYPE DE CONSTRUCTION

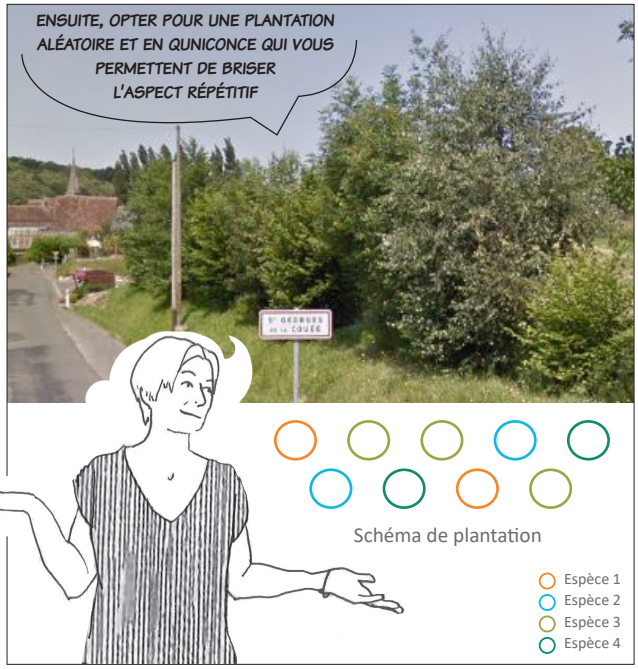
FINALEMENT, AVEC QUELQUES DETAILS EN PLUS, CELA CHANGE VRAIMENT LE RENDU !

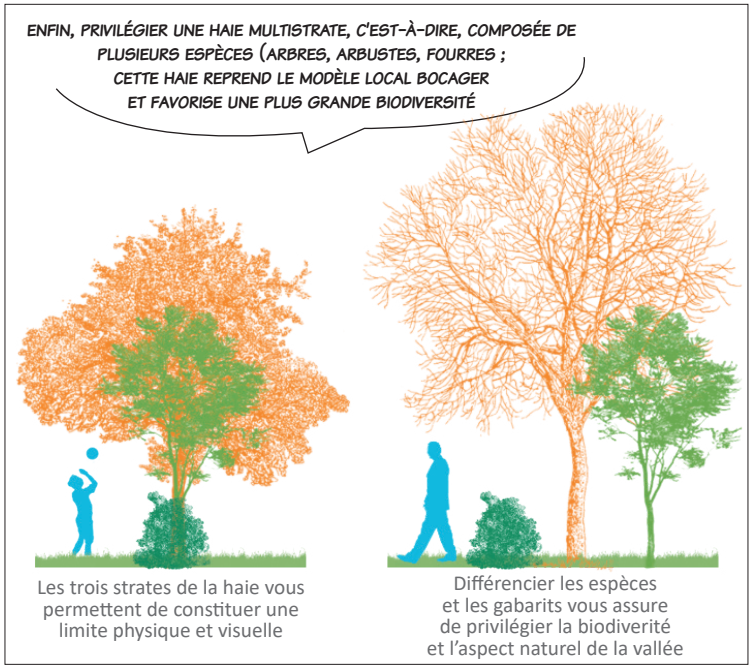


EXACTEMENT !

...ENFIN DANS LES HAMEAUX, LE VÉGÉTAL DOMINE SUR LE MINERAL, C'EST POURQUOI LES HAIES SERONT PRIVILEGIÉES


MÊME SI NOUS NE SOMMES PAS DE GRANDS JARDINIERS, JE PENSE QUE NOUS PLANTERONS UNE HAIE AU REGARD DU CONTEXTE ACTUEL : PERTE IMPORTANTE DE BIODIVERSITE, ÎLOT DE FRAICHEUR ETC.
OUI ET NOUS AVONS VU QU'IL NE FALLAIT PAS UTILISER CERTAINES ESPÈCES SUR LOIR-LUCÉ-BERCÉ ? COMMENT FAIT-ON POUR SAVOIR CE QUE NOUS DEVONS UTILISER ?
...A LA FIN DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUI, VOUS TROUVEREZ LA LISTE DES ESSENCES PRECONISÉES
J'AI QUELQUES ASTUCES ET CONSEILS COMPLÉMENTAIRES À VOUS DONNER...
TOUT D'ABORD, ÉVITER L'UTILISATION D'UNE SEULE ET MÊME ESSENCE ; CELA CRÉE UN EFFET "COULOIR" ET N'EST PAS TRÈS FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ


ENSUITE, OPTER POUR UNE PLANTATION ALÉATOIRE ET EN QUNICONCE QUI VOUS PERMETTENT DE BRISER L'ASPECT RÉPÉTITIF
Schéma de plantation
Espèce 1
Espèce 2
Espèce 3
Espèce 4


ENFIN, PRIVILÉGIER UNE HAIE MULTISTRATE, C'EST-À-DIRE, COMPOSÉE DE PLUSIEURS ESPÈCES (ARBRES, ARBUSTES, FOURRES ; CETTE HAIE REPREND LE MODÈLE LOCAL BOCAGER ET FAVORISE UNE PLUS GRANDE BIODIVERSITÉ
Les trois strates de la haie vous permettent de constituer une limite physique et visuelle
Différencier les espèces et les gabarits vous assure de privilégier la biodiverité et l'aspect naturel de la vallée

D'ACCORD ! NOUS ALLONS ÉTUDIER LES RÈGLES DU PLUI ET SUIVRE VOS CONSEILS !
OUI, VOUS AVEZ TOUTES LES CLÉS POUR UN PROJET RÉUSSI !

?

SI JE VIENS VIVRE SUR LE TERRITOIRE DE LOIR-LUCÉ-BERCÉ, IL EST CLAIR QUE C'EST POUR HABITER DANS DE L'ANCIEN À LA CAMPAGNE !

VOICI MON PROJET : JE SOUHAITE RÉHABILITER DES BÂTIMENTS COMPOSANT UNE ANCIENNE FERME

TRÈS BIEN ! FAIRE VIVRE LE PATRIMOINE DE LOIR-LUCÉ-BERCÉ... EN RESPECTANT SON IDENTITÉ, CELA S'INSCRIT PARFAITEMENT DANS LES OBJECTIFS DU PLUI !!!

VOUS AVEZ RAISON DE VENIR NOUS VOIR ! PLUS ENCORE QUE LE NEUF, LA RÉHABILITATION NÉCESSITE DE BIEN RÉFLÉCHIR AVANT D'AGIR

TOUT D'ABORD, UN DES GRANDS ENJEUX DE CE TYPE DE RÉHABILITATION EST LIÉ AUX PERCEMENTS...

...LE BÂTI AGRICOLE BÉNÉFICIANT DE PEU D'OUVERTURES

NOUS VOUS CONSEILLONS DE PRIVILÉGIER LES OUVERTURES LARGES CÔTÉ JARDIN ET RÉ-UTILISER LES PERCEMENTS INITIAUX POUR LES POSITIONNER

OK, DONC J'ÉVITE DE TROP TOUCHER À LA FAÇADE SUR RUE OU DE DÉMULTIPLIER LES OUVERTURES

OUI ET DU COUP, VOUS POSITIONNEZ LES PIÈCES EN CONSÉQUENCE, EN FONCTION DU BESOIN EN LUMIÈRE QU'ELLES NÉCESSITENT. PAR EXEMPLE, UNE CHAMBRE AURA BESOIN D'UNE OUVERTURE PLUS PETITE QUE LE SALON, ESPACE DE CONVIVIALITÉ

J'AI L'INTENTION D'AMÉNAGER LES COMBLES, DONC J'AI BESOIN DE POINTS DE LUMIÈRE, COMMENT JE FAIS ?

Espaces et alignements privilégiés pour les ouvertures

POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE, IL FAUDRA CONSERVER UNE CONTINUITÉ AVEC LES OUVERTURES DU REZ-DE-CHAUSSÉ

VOUS SAVEZ CES REGLES-LÀ VALENT POUR LA MAJORITÉ DES CONSTRUCTIONS QU'ELLES SOIENT ANCIENNES OU PLUS RÉCENTES

ET POUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE AUSSI !

CE QUI VA ÊTRE DIFFÉRENT, CE SONT LES TECHNIQUES D'ISOLATION ; LES SOLUTIONS DU NEUF SONT SOUVENT PEU ADAPTÉES À L'ANCIEN !
NOUS VOUS CONSEILLONS DE CONSERVER LES PAROIS RESPIRANTES ET AINSI, LEUR INERTIE

C'EST VRAIMENT DANS VOTRE INTERÊT, PENSEZ ECONOMIES D'ÉNERGIE !
OK, IL VA FALLOIR QUE JE MULTIPLIE LES TECHNIQUES DANS CE CAS, CAR JE SOUHAITAIS ÉGALEMENT FAIRE DU NEUF, UNE EXTENSION SUR LE BÂTIMENT PRINCIPAL
VU QUE VOUS M'EN PARLEZ, POUR L'EXTENSION, ESSAYEZ DE NE PAS CRÉER DE RUPTURE AVEC LE BÂTI EXISTANT OU DE FAUSSER LA SYMÉTRIE

VOILA, VOUS AVEZ LES BASES POUR ÉLABORER VOTRE PROJET MAIS N'OUBLIEZ PAS, CONSULTEZ LE RÈGLEMENT DU PLUI, IL EMET, LUI DES RÈGLES QUE VOUS DEVREZ IMPÉRATIVEMENT RESPECTER !
D'ACCORD ! À BIENTÔT.... JE REVIENDRAI SANS DOUTE VOUS VOIR AVANT DE DÉPOSER MON PERMIS !