



DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE  
**Commune de POILLEY**  
**Plan Local d'Urbanisme**



## 4.1 ► LE RÈGLEMENT

- P.L.U. approuvé le 29/03/2010
- Modification n°1 du P.L.U., approuvée le 13/11/2013
- Modification n°2 et révision allégée n°1 du P.L.U., approuvée le 08/06/2017

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
n°20250123\_02 en date du **23/01/2025**  
approuvant **la modification simplifiée n°1 du PLU** de la commune de  
Poilley,*

*Le Maire de POILLEY,*



## Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
Division du territoire en zones .....	4
<b>Zone Urbaine U</b> .....	<b>6</b>
U1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	6
U1.1- Destinations et sous-destinations .....	6
U1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	6
U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	7
U2.1- Volumétrie et implantation des constructions.....	7
U2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	8
U2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	9
U2.4- Stationnement .....	10
U3- Equipement et réseaux.....	10
U3.1- Desserte par les voies publiques ou privées.....	11
U3.2- Desserte par les réseaux.....	11
<b>Zone à urbaniser 1AU</b> .....	<b>12</b>
1AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	12
1AU 1.1- Destinations et sous-destinations .....	12
1AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	13
1AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	13
1AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions .....	13
1AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	16
1AU2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	17
1AU2.4- Stationnement.....	18
1AU3- Equipement et réseaux .....	19
1AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées .....	19
1AU3.2- Desserte par les réseaux.....	19
<b>Zone à urbaniser 2AU</b> .....	<b>21</b>
2AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	21
2AU 1.1- Destinations et sous-destinations .....	21
2AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	21
2AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	21
2AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions .....	21
2AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	22
2AU2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	23

2AU2.4- Stationnement.....	23
2AU3- Equipement et réseaux .....	23
2AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées .....	23
2AU3.2- Desserte par les réseaux.....	24
<b>Zone agricole A .....</b>	<b>26</b>
A1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	26
A1.1- Destinations et sous-destinations.....	26
A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	28
A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	28
A2.1- Volumétrie et implantation des constructions.....	28
A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	30
A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	31
A2.4- Stationnement .....	32
A3- Equipement et réseaux .....	32
A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées.....	32
A3.2- Desserte par les réseaux.....	32
<b>Zone naturelle et forestière N .....</b>	<b>34</b>
N1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	34
N1.1- Destinations et sous-destinations .....	34
N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	36
N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	36
N2.1- Volumétrie et implantation des constructions.....	36
N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	38
N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	39
N2.4- Stationnement .....	40
N3- Equipement et réseaux.....	40
N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées.....	40
N3.2- Desserte par les réseaux.....	40

## Préambule

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de POILLEY.

Le règlement est composé :

- du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris notamment la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

### Division du territoire en zones

**Les zones urbaines sont dites " zones U "**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme).

**Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

**Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

**Pour information, voici les destinations et sous-destinations des constructions :**

<b>5 Destinations</b>	<b>20 Sous-destinations</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<b>Habitations</b>	Logement
	Hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

## Zone Urbaine U

### U1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### U1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions admises sous conditions sont :

- les logements<sup>1</sup> et hébergements<sup>2</sup> ;
- les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; compatible avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores,...).
- les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation et bureau.

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone urbaine figurant en zone U, et sur les éléments repérés au plan de zonage par le figuré suivant : \*

Le permis de démolir touche la construction dans son ensemble, ainsi que les différents éléments qui la compose : cheminée, porte, fenêtre...

#### U1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les établissements industriels d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

---

<sup>1</sup> Lieux de vie des familles.

<sup>2</sup> Lieux d'habitation temporaire.

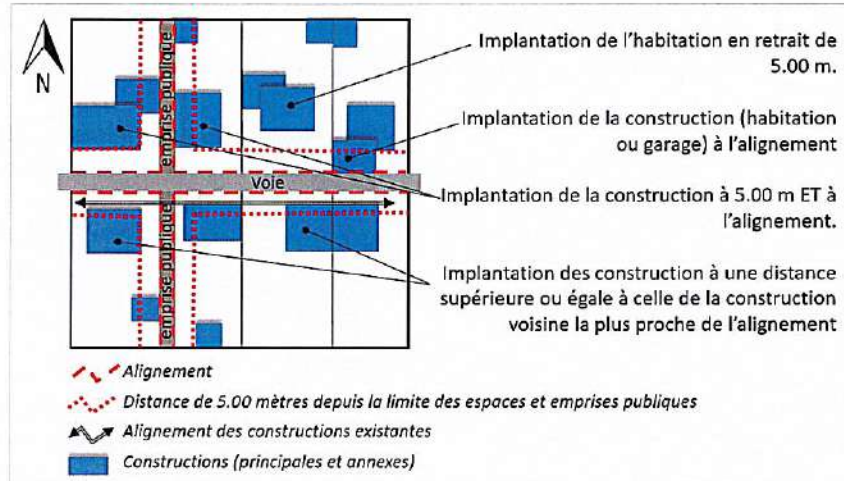
## U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### U2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### U2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques

dans le cas d'extensions des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

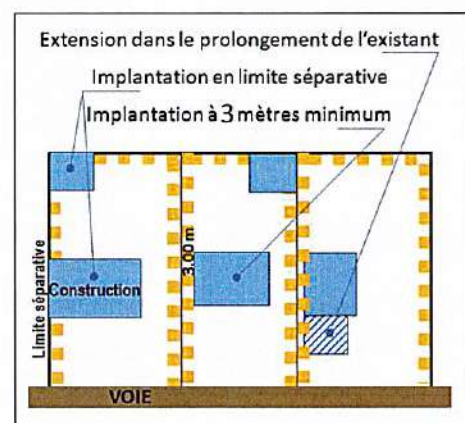
#### U2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative sur un côté,
- soit à une distance minimale de trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.



#### U2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble.

## U2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les éléments repérés au plan par le figuré suivant : \* sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et réglementés à l'article 10 des Dispositions Générales (Partie 1).

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

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

### Projets relevant d'une démarche de création architecturale<sup>3</sup> :

L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

### Les clôtures :

**Clôture sur rue :** Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Seuls seront autorisés les soubassements en maçonnerie de pierre de pays d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et maximale de 1,20 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales<sup>4</sup> mélangées),

**Autres clôtures :** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>2</sup> et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

### Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur.

### Volumétrie générale :

Les toitures devront être composées de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Une pente unique pourra être admise pour les constructions en appentis ou en annexe.

### Ouvertures :

Les châssis de toitures seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale ( $h > l$ ) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés.

Les fenêtres seront de proportion nettement verticale ( $h > l$ ). Les vitrines et bow-window pourront être autorisés.

---

<sup>3</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

<sup>4</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

**Ouvrages en saillie :**

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

**Matériaux apparents et couleurs :**

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

**Clôtures**

**Clôtures sur rue :** Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre de pays d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et maximale de 1,20 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées),
- Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>2</sup> mélangées et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

**Autres clôtures :** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>2</sup> et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

**Intervention à partir de bâtiments existants :**

Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

**Réhabilitation :**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

**Abris de jardin :**

Les abris de jardins devront s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement. Ils seront réalisés en bois naturel ou peints dans des tons neutres.

**Antennes et pylônes :**

Les antennes, y compris les paraboles et les relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'incérer dans le paysage

## **U2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000m<sup>2</sup>, qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

## U2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

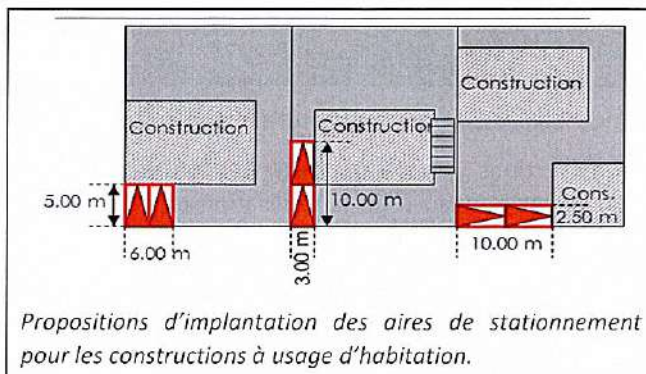
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues. Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable	/
Equipements d'intérêt collectif et de services publics		
Hébergement hôtelier		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



## U3- Equipement et réseaux

### U3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

### U3.2- Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit se raccorder à un réseau d'assainissement autonome ou semi-collectif en l'absence de réseau collectif d'assainissement. Les installations individuelles ou semi-collectives sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, en tenant compte de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Elles seront à la charge des propriétaires, et devront être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit.

#### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

## Zone à urbaniser 1AU

La zone « 1AU » est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone comporte :

- un secteur 1AU, délimitant les espaces dont la vocation principale sera l'accueil d'habitat
- un secteur 1AUa, réservé à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services,
- un secteur 1AUx, réservé à l'accueil d'activités.

### 1AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1AU 1.1- Destinations et sous-destinations

**Sont admises sous conditions, sur tous les secteurs :**

Les opérations d'ensemble, sous réserve que les futures constructions et opérations respectent les orientations d'aménagement (les esquisses réalisées sur les zones 1AU sont annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement »),

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

Les campings soumis à autorisation préalable,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires en vigueur (règlement sanitaire départemental ou législation relative aux installations classées),

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiment destiné à l'habitation, situé à l'intérieur des zones de nuisance sonore de la RD798 classée voie bruyante de catégorie 3 et 4 sera soumis aux dispositions de l'Arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit :

- 100 mètres de part et d'autre de la RD 798,
- 30 mètres de part et d'autre de la RD 798 en traversée du village de la Violette

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

**En secteur 1AUa :**

Les locaux à usage de gardiennage, n'excédant pas une surface de 20 m<sup>2</sup>, à condition d'être intégrés avec le bâtiment à usage professionnel.

Les installations, les constructions, les extensions des bâtiments d'activités artisanales de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité...)

**En secteur 1AUx :**

Les locaux à usage de gardiennage, n'excédant pas une surface de 20 m<sup>2</sup>, à condition d'être intégrés avec le bâtiment à usage professionnel.

Les installations, les constructions, les extensions des bâtiments d'activités.

Les constructions à usage agricole dont les activités sont hors sol, compatibles avec la vocation de la zone, et abritées par des bâtiments de types industriels ne générant pas de périmètre sanitaire,

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité...)

## **1AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sur toute la zone :**

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole, sauf les activités hors sol, compatibles avec la vocation de la zone et abritées par des bâtiments de types industriels ne générant pas de périmètre sanitaire,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

**En secteur 1AU :**

Les établissements industriels d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

**En secteur 1AUa et 1AUx :**

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article 1AU-1.1.

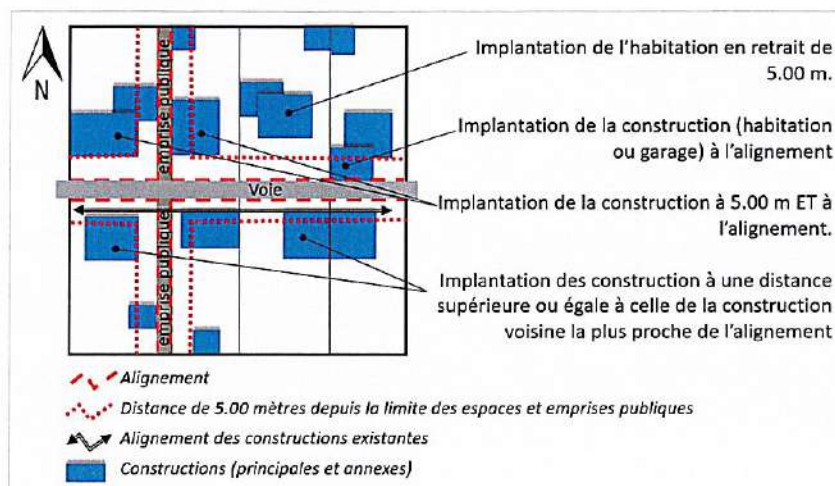
## **1AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions**

**1AU2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portées sur le plan, les constructions et installations devront être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,
- dans le cas d'extensions des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité

#### En secteur 1AUa et 1AUx :

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées à 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Cependant pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc...

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celle-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques



## 1AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sur l'ensemble de la zone :

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

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

### En secteur 1AU :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>5</sup> et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers d'une grande richesse architecturale<sup>6</sup>, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### En secteur 1AUa et 1AUx :

Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment de la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, brique, bardage bois...)

---

<sup>5</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier,....

<sup>6</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les toitures terrasses sont autorisées

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>1</sup> mélangées et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

### **1AU2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1et L.113-2 du code de l'urbanisme.

#### Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Des écrans végétaux type haies bocagères composées d'arbustes et d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement, dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les reculs inconstructibles des RD 15, RD 105 et RD 798 seront aménagés (jardin privatif et espace de stationnement) et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **De plus en secteur 1AU:**

Les aménageurs devront réaliser une surface globale d'espaces communs (voirie, espaces publics, espaces plantés) d'un pourcentage minimum de 35 % de la surface globale de l'opération.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement.

Les surfaces ainsi organisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

#### De plus, en secteur 1AUa et 1AUx :

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

### 1AU2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

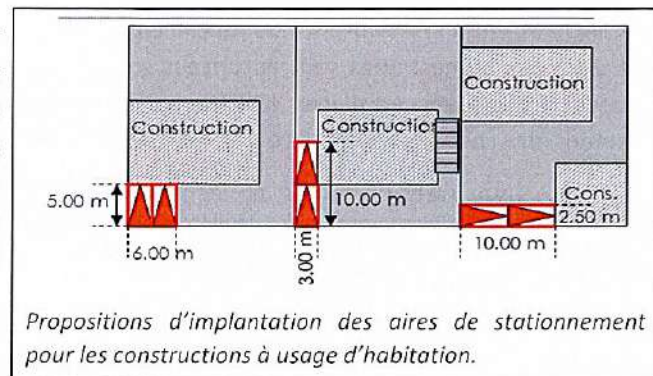
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues. Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable	/
Equipements d'intérêt collectif et de services publics		
Hébergement hôtelier		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



## 1AU3- Equipement et réseaux

### 1AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

### 1AU3.2- Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

#### Assainissement eaux usées :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, en tenant compte toutefois de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Elles seront à la charge des propriétaires, et devront être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier.

**En secteur 1AUa et 1AUx :** En l'absence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles de traitement des eaux domestiques sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et d'être réalisées à la charge du constructeur. Ces installations devront obligatoirement être conçues de manière à se raccorder sur le réseau lorsqu'il sera branché.

Le traitement des eaux usées produites par les activités artisanales ou industrielles, issues du processus de production, devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

#### Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

#### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

#### Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les lignes et réseaux de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrés.

## Zone à urbaniser 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Seul a été défini un secteur 2AU, délimitant les espaces dont la vocation principale sera l'accueil d'habitat

### 2AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 2AU 1.1- Destinations et sous-destinations

##### Sont admises sous conditions :

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

La restauration, le changement de destination et l'extension des bâtiments existant.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

#### 2AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

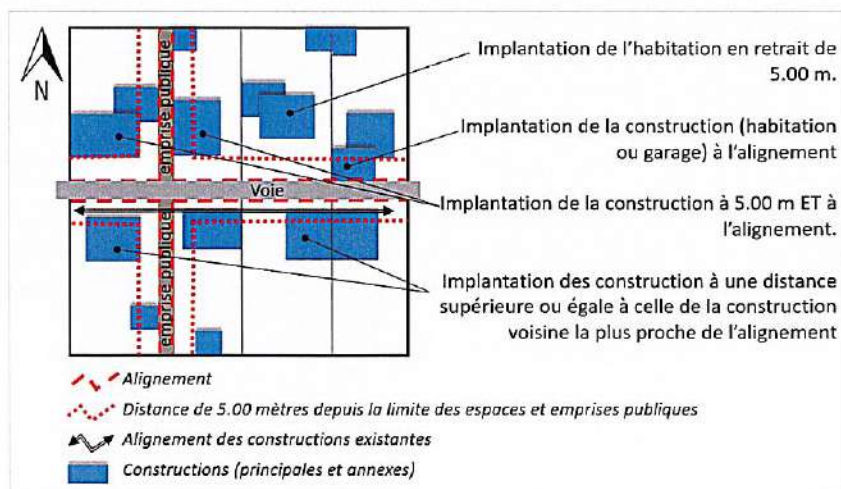
### 2AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions

##### 2AU2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portées sur le plan, les constructions et installations devront être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,

- pour les installations techniques,
- dans le cas d'extensions des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

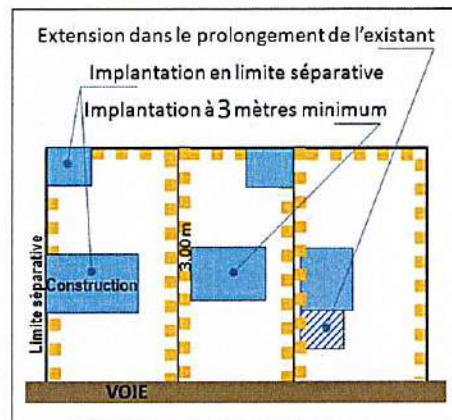
#### 2AU2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative sur un côté,
- soit à une distance minimale de trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.



#### 2AU2.1.4-Hauteur des constructions :

Non règlementé.

#### 2AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>7</sup> et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers d'une grande richesse architecturale<sup>8</sup>, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## 2AU2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces naturels protégés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

## 2AU2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

## 2AU3- Equipement et réseaux

### 2AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

<sup>7</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Naisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier,....

<sup>8</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2AU3.2- Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

### **Assainissement eaux usées :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, en tenant compte toutefois de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Elles seront à la charge des propriétaires, et devront être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

#### **Eaux résiduaires industrielles**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les lignes et réseaux de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrés.



## Zone agricole A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

### A1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A1.1- Destinations et sous-destinations

**Sont admises sous conditions :**

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole<sup>9</sup>,
- aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole, dans un périmètre de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation agricole concernée et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est justifiée et qu'elles soient implantées postérieurement à l'exploitation agricole.

- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

Les travaux d'extension et de changement de destination, de restauration des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers, sauf pour le changement de destination d'un bâtiment à destination d'une activité d'accueil d'hébergement qui doit être à plus de 100m d'une exploitation agricole,

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de voirie faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

**Pour les constructions repérées en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

**Le changement de destination des bâtiments** identifiés au plan de zonage est admis, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et de ne pas réduire les inter-distances égales ou inférieures à 100 mètres avec les bâtiments ou installations agricoles en activité. Le changement de

---

<sup>9</sup> sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

**Pour les bâtiments traditionnels existants comportant une partie habitation :**

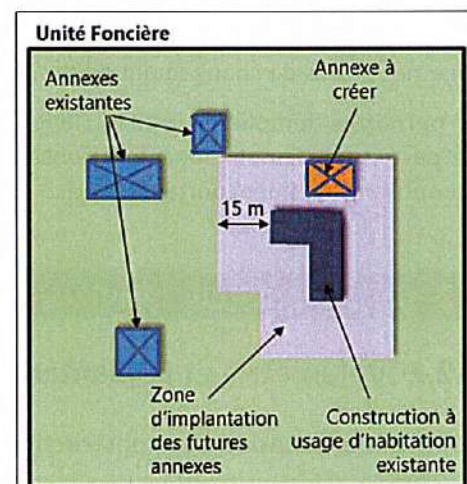
- Dans le but d'étendre ladite habitation, les changements de destination partiels sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
- Pour rappel, ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site dans lequel ils s'inscrivent. De plus, tout projet de changement de destination est conditionné à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.

Les extensions des constructions à usages d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU (mars 2010) sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.
- d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et de ne pas réduire les inter-distances égales ou inférieures à 100 mètres avec les bâtiments ou installations agricoles en activité ou ayant cessé son activité depuis moins de deux ans.

Les annexes des constructions à usages d'habitations sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 5 mètres ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 60m<sup>2</sup> ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- et d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et de ne pas réduire les inter-distances égales ou inférieures à 100 mètres avec les bâtiments ou installations agricoles en activité.



**En secteur humide :** Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier.

Sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements et drainage du sol et la construction sont interdits. Les milieux dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

**Dans les marges de recul identifiées au plan :** Dans ces marges de recul toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise en retrait ou dans le même alignement et sans diminution de la marge de reculement entre la construction et la voie.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Pour les autres constructions, le recul imposé est le suivant (application du règlement de voirie départementale) :

Axe	Classement	Marge de recul Usage habitation Hors agglomération	Marge de recul Autre usage Hors agglomération
RD 798	3	50 mètres	25 mètres
RD 15	3	50 mètres	25 mètres
RD 105	4	35 mètres	25 mètres

## A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.1.1.

Les constructions annexes, quelle que soit leur date de création, ne pourront pas être transformées en logements (pas de changement de destination).

Le **permis de démolir** est institué sur les éléments repérés au plan de zonage par le figuré suivant : \*

Le permis de démolir touche la construction dans son ensemble, ainsi que les différents éléments qui la compose : cheminée, porte, fenêtre...

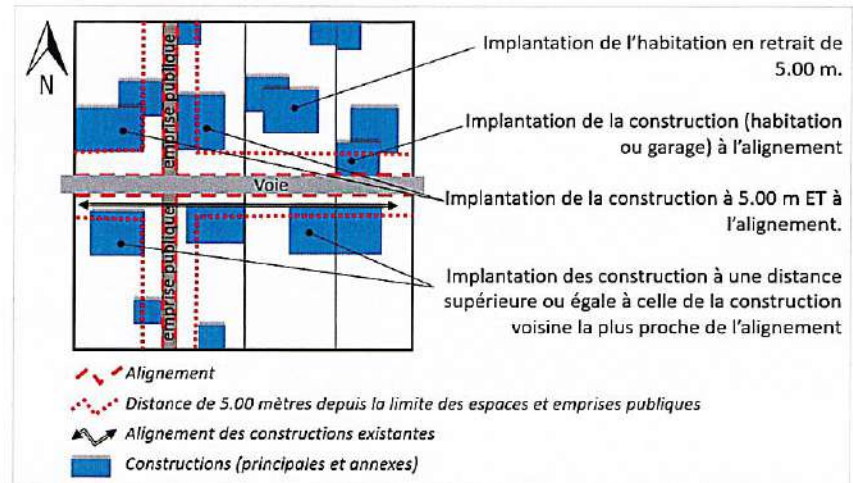
## A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### A2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portées sur le plan, les constructions et installations devront être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,
- dans le cas d'extensions des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

#### A2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

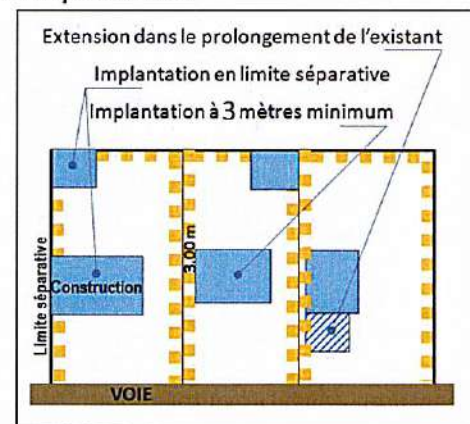
- soit en limite séparative sur un côté,
- soit à une distance minimale de trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

Des dispositions différentes pourront être prises si il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.



#### A2.1.3- Hauteur des constructions :

##### Bâtiment d'habitation :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble.

#### A2.1.4- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 8 m<sup>2</sup>

## A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les éléments repérés au plan par le figuré suivant : \* sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les travaux sur un élément du patrimoine communal doivent reprendre les matériaux, mises en œuvre et aspects d'origine ou de la même époque de la construction et restituer, dans le domaine du possible, les données d'origine.

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisée, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

### Projets de construction à usage d'habitation :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisée, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour les bâtiments existants. La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les toitures devront être réalisées en ardoise, ou tout matériaux ayant l'apparence et la couleur de l'ardoise. L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures des constructions voisines existantes.

Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) aux constructions voisines existantes.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>10</sup> et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

#### Projet de construction de bâtiment agricole:

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de très bonne qualité (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...)

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite. Les toitures devront être réalisées en matériaux de bonne qualité dont la couleur correspondra à toute déclinaison de teinte ardoise (bleu) à gris. Les toitures réfléchissantes sont interdites. Afin de permettre l'éclairage naturel des bâtiments agricoles il sera possible d'utiliser ponctuellement des matériaux translucides.

## **A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

### Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

<sup>10</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escaltonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

## A2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

## A3- Equipement et réseaux

### A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

### A3.2- Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

#### Assainissement eaux usées :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit se raccorder à un réseau d'assainissement autonome ou semi-collectif en l'absence de réseau collectif d'assainissement. Les installations individuelles ou semi-collectives sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, en tenant compte de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Elles seront à la charge des propriétaires.

#### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,

- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

## Zone naturelle et forestière N

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non qui regroupe des secteurs :

- Le secteur NPa, regroupant les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- La zone NPb, regroupant des secteurs à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, où l'activité agricole est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement naturel. Cette zone correspond au périmètre de captage rapproché sensible et complémentaire d'eau de la Boutriais, elle doit respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 2007 joint en annexe du PLU.

### N1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### N1.1- Destinations et sous-destinations

**Sont admises sous conditions :**

**Dans toute la zone N :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

**En secteur NPa :**

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière

Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides ainsi qu'à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).

Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de voirie faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

**En secteur NPb :**

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions et installations (hors habitation) à la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole en place ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole (article L311-1 du Code Rural)<sup>11</sup>.

D'une manière générale tous travaux, installations ou constructions devront respecter les prescriptions applicables sur les périmètres rapprochés du captage de la Boutriais conformément à l'arrêté du 30 mai 2007 joint en annexe du PLU.

---

<sup>11</sup> sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

### Pour les constructions repérées en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage est admis, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et de ne pas réduire les inter-distances égales ou inférieures à 100 mètres avec les bâtiments ou installations agricoles en activité. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages.

### Pour les bâtiments traditionnels existants comportant une partie habitation :

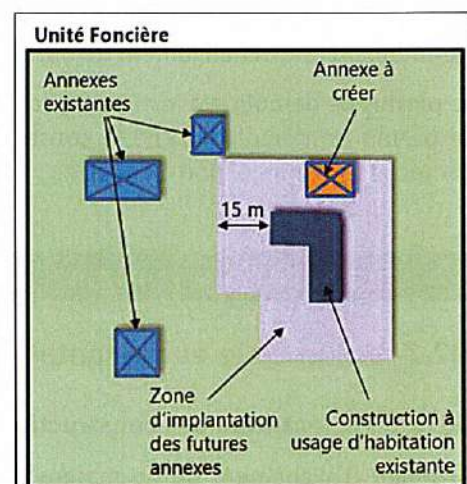
- Dans le but d'étendre ladite habitation, les changements de destination partiels sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
- Pour rappel, ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site dans lequel ils s'inscrivent. De plus, tout projet de changement de destination est conditionné à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.

Les extensions des constructions à usages d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU (mars 2010) sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.
- d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et de ne pas réduire les inter-distances égales ou inférieures à 100 mètres avec les bâtiments ou installations agricoles en activité ou ayant cessé son activité depuis moins de deux ans.

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 5 mètres ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 60m<sup>2</sup> ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- et d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et de ne pas réduire les inter-distances égales ou inférieures à 100 mètres avec les bâtiments ou installations agricoles en activité.



**En secteur humide :** Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier.

Sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements et drainage du sol et la construction sont interdits. Les milieux dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

**Dans les marges de recul identifiées au plan :** Dans ces marges de recul toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise en retrait ou dans le même alignement et sans diminution de la marge de reculement entre la construction et la voie.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Pour les autres constructions, le recul imposé est le suivant (application du règlement de voirie départementale) :

Axe	Classement	Marge de recul Usage habitation Hors agglomération	Marge de recul Autre usage Hors agglomération
RD 798	3	50 mètres	25 mètres
RD 15	3	50 mètres	25 mètres
RD 105	4	35 mètres	25 mètres

## N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.1.1.

Les constructions annexes, quelle que soit leur date de création, ne pourront pas être transformées en logements (pas de changement de destination).

Le **permis de démolir** est institué sur les éléments repérés au plan de zonage par le figuré suivant : \*

Le permis de démolir touche la construction dans son ensemble, ainsi que les différents éléments qui la compose : cheminée, porte, fenêtre...

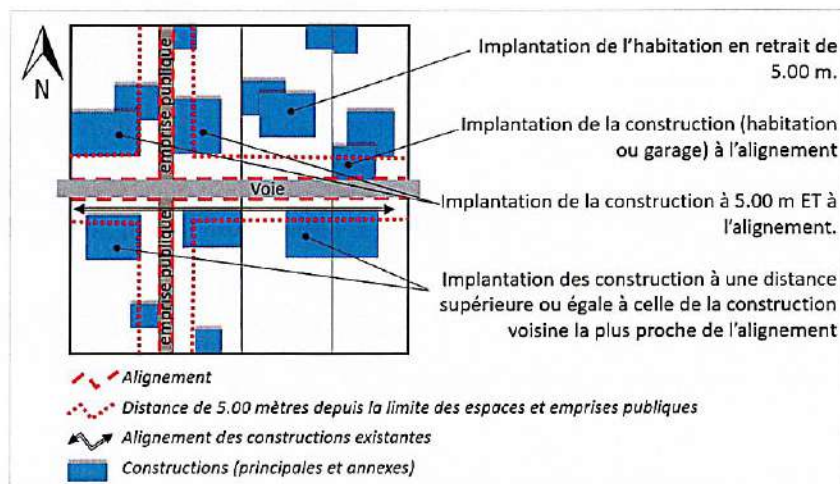
## N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### N2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portées sur le plan, les constructions et installations devront être implantées :

-Soit à l'alignement,  
 -Soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement,  
 -Soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques,
- dans le cas d'extensions des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

### N2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

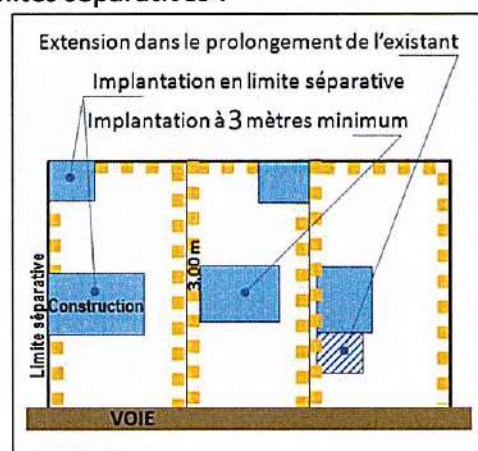
- soit en limite séparative sur un côté,
- soit à une distance minimale de trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements techniques.

Des dispositions différentes pourront être prises si il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.



### N2.1.3- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### N2.1.4- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 8 m<sup>2</sup>

## N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les éléments repérés au plan par le figuré suivant : \* sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les travaux sur un élément du patrimoine communal doivent reprendre les matériaux, mises en œuvre et aspects d'origine ou de la même époque de la construction et restituer, dans le domaine du possible, les données d'origine.

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

### Projets de construction à usage d'habitation :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour les bâtiments existants. La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les toitures devront être réalisées en ardoise, ou tout matériaux ayant l'apparence et la couleur de l'ardoise. L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures des constructions voisines existantes.

Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) aux constructions voisines existantes.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>12</sup> et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

#### Les bâtiments d'activités :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de très bonne qualité (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...)

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite. Les toitures devront être réalisées en matériaux de bonne qualité dont la couleur correspondra à toute déclinaison de teinte ardoise (bleu) à gris. Les toitures réfléchissantes sont interdites. Les toitures translucides sont autorisées.

## **N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

#### Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

---

<sup>12</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus* sp.), le Lilas (*Syringa* sp.), l'Escallonia (*E.* sp.), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Cornier ...

## N2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

## N3- Equipement et réseaux

### N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

### N3.2- Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

#### Assainissement eaux usées :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, en tenant compte toutefois de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Elles seront à la charge des propriétaires, et devront être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

#### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.