



# COMMUNE DE POUILLÉ (Vienne)



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIÈCE V – RÈGLEMENT DES ZONES ET SECTEURS



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire de Grand Poitiers  
Communauté urbaine pour approbation  
en date du 07 Décembre 2018.

Le Président, M. Alain CLAEYS



PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	13/03/2009	06/04/2018	07/12/2018



# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 2 – LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS .....</b>	<b>15</b>
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE .....</b>	<b>17</b>
RÈGLEMENT - SECTEUR U.....	17
RÈGLEMENT - SECTEUR UE .....	21
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER .....</b>	<b>25</b>
RÈGLEMENT - SECTEUR 1AUH .....	25
RÈGLEMENT - SECTEUR 2AUH .....	29
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>31</b>
RÈGLEMENT - SECTEUR A.....	31
<b>TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>35</b>
RÈGLEMENT - SECTEUR N.....	35
RÈGLEMENT - SECTEUR NH.....	39
RÈGLEMENT - SECTEUR NEP .....	43
<b>ANNEXE : LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS.</b>	<b>47</b>



# TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pouillé. Pour rappel, d'autres législations peuvent s'appliquer et s'ajouter au Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

### Division en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs zones :

- Les zones urbaines mixtes ou spécialisées, dites « zones U » ;
- Les zones à urbaniser, dites « zones AU » ;
- Les zones agricoles, dites « zones A » ;
- Les zones naturelles et forestières, dites « zones N ».

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (par exemple « U »).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (par exemple « Ue »). Sur chacun de ces secteurs, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et ce qui est soumis à condition(s). Ces dispositions se déclinent au niveau de neuf articles.

### Dispositions spécifiques de la zone « U »

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.

À Pouillé, la zone urbaine est divisée en deux secteurs :

- › **Le secteur U** (Urbain) dédié à l'accueil de logements, d'équipements d'intérêt collectif et de services, ainsi que d'activités économiques compatibles avec l'habitat.
- › **Le secteur Ue** (Urbain Économique) dédié à l'accueil d'activités économiques.

### **Dispositions spécifiques de la zone « AU »**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

À Pouillé, la zone à urbaniser est divisée en deux secteurs :

- › **Le secteur 1AUh** (À Urbaniser pour l'Habitat en premier) dédié à l'habitat à court terme ;
- › **Le secteur 2AUh** (À Urbaniser pour l'Habitat en second), dédié à l'habitat à moyen et long terme.

### **Dispositions spécifiques de la zone « A »**

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.

À Pouillé, la zone agricole ne comporte qu'un seul secteur :

- › **Le secteur A** (Agricole) dédié au développement des activités agricoles.

#### **Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme**

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

- *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [du même code], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L.122-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.*

#### **Rappel de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme**

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [du même code], les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur comptabilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévues à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.*

#### **Rappel de l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme**

*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 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

### **Dispositions spécifiques de la zone « N »**

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 :

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

À Pouillé, la zone naturelle est divisée en trois secteurs :

- › **Le secteur N** (Naturel) protégé pour son intérêt écologique et esthétique.
- › **Le secteur Nep** (Naturel Équipements Publics) dédié aux équipements et services publics ;
- › **Le secteur Nh** (Naturel Habitat) dédié au développement limité de l'habitat.

#### **Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme**

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

- *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [du même code], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L.122-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.*

#### **Rappel de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme**

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [du même code], les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur comptabilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévues à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.*

#### **Rappel de l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme**

*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 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

### ARTICLE 3 – LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le tableau présenté ci-dessous énumère les destinations et sous-destinations des constructions telles qu'inscrites dans le Code de l'Urbanisme au moment de l'élaboration du PLU. Les dispositions du présent règlement renvoient à cette classification.

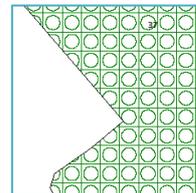
<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>
<b>Habitation</b>	Logement
	Hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
<b>Équipement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

## ARTICLE 4 – INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

En complément de la délimitation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, les documents graphiques comportent également les informations et prescriptions suivantes :

### Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et des arbres remarquables classés comme tels. Pour ces derniers, les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits.



Nonobstant toute disposition contraire, le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I<sup>er</sup>, livre III du Code Forestier.

La végétation d'arbres ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Le remplacement des arbres devra être réalisé par des essences de même type que celles des essences d'origine (sauf cas de maladie sur l'essence d'origine).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

Dans la Vienne, l'Arrêté Préfectoral n°2011/DDT/SEB/346 du 25 Mai 2011 fixe les seuils et surfaces pour certaines coupes forestières au titre des articles L.9 et L.10 du Code Forestier.

### **Propriété boisée gérée suivant un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé et en cours de validité**

Cas de la coupe	Texte de référence	Formalité
Coupe prévue par le PSG	Article L.312-5 du Code Forestier	Pas de formalité
Coupe extraordinaire au PSG	Articles L.312-5 et R.312-12 du Code Forestier	Demande extraordinaire de coupe auprès du CRPF (délai d'instruction de 6 mois)
Coupe d'urgence	Articles L.312-5 et R.312-16 du Code Forestier	Aviser le CRPF par lettre recommandée au moins 15 jours avant la coupe

### **Propriété boisée de surface supérieure ou égale à 25 hectares et non dotée d'un PSG**

Cas de la coupe	Texte de référence	Formalité
Coupe en forêt placée sous régime d'autorisation administrative (RAA)	Articles L.312-9 et R.312-20 du Code Forestier	Demande d'autorisation à la DDT (délai d'instruction de 4 mois)

### Propriété boisée de surface inférieure à 25 hectares et non dotée d'un PSG volontaire

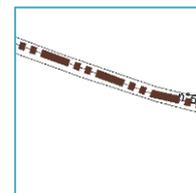
Cas de la coupe	Texte de référence	Formalité
Coupe de plus de 1 hectare	Article L.124-5 du Code Forestier et Arrêté Préfectoral n°2011/DDT/SEB/346 du 25 Mai 2011	Demande d'autorisation de défrichement
Coupe dans un espace boisé classé (EBC) en l'absence de PLU	Articles L.130-1 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme	Dépôt d'une déclaration préalable
Coupe dans une commune où l'élaboration du PLU est prescrite	Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme	Dépôt d'une déclaration préalable
Coupe en site Natura 2000	Articles L.414-4 et R.414-19 du Code de l'Environnement et Arrêté Préfectoral n°2011/DDT/SEB/391 du 25 Mai 2011	Évaluation d'incidences Natura 2000 Déclaration ou demande d'autorisation de coupe
Coupe dans un Site inscrit ou Site classé	Articles L.341-1 et L.341-10 du Code de l'Environnement, Article L.642-6 du Code du Patrimoine	À déterminer avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

### Les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments, ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- **Les sentiers piétonniers et chemins de randonnée à conserver ou à créer**

Les sentiers piétonniers et chemins de randonnée portés au plan doivent être maintenus. Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas la continuité du cheminement.



- **Les éléments bâtis patrimoniaux**

Le bâti patrimonial ne jouissant pas d'une protection au titre des monuments historiques, des sites classés ou sites inscrits a été identifié en vue d'une protection.

**Aménagement, restauration, extension** : les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti d'intérêt culturel, historique ou architectural repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie, en application des dispositions de l'article R.421-17-d du Code de l'Urbanisme.



Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

Dans le cas de la protection d'un élément bâti très dégradé, dont seuls les murs subsisteraient, les dispositions de rénovation et de restauration sont régies par l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme.

**Ravalement** : les travaux de ravalement d'un élément bâti d'intérêt culturel, historique ou architectural repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie, en application des dispositions de l'article R.421-17-1-d du Code de l'Urbanisme.

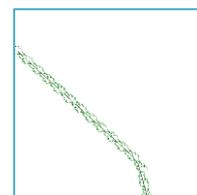
**Démolition** : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine sous soumis à permis de démolir, en application des dispositions de l'article R.421-28-e du Code de l'Urbanisme. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, elle pourra être refusée en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

### **Les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments, ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer, doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable.

#### • **Les haies**

Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière sera accordée où refusée au regard :



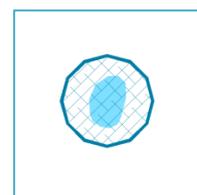
- de l'état sanitaire des arbres et arbustes, de la fonction précise de la haie, de la sécurité publique, de sa fonctionnalité agricole et de la fonctionnalité des accès.
- du rôle de la haie dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques du territoire,

Sont autorisés les abattages en cas d'état sanitaire dûment justifié. Sont également autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. Le remplacement par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage, est alors prescrit.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire équivalent ou supérieur) sur le territoire communal.

#### • **Les mares**

Les mares repérées aux documents graphiques du PLU doivent être maintenues. Les travaux d'entretien et de réhabilitation (curage notamment) sont autorisés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une mare (comblement notamment) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à la mare de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant la fonctionnalité esthétique et/ou écologique.

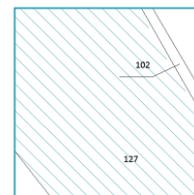


- **Les espaces à dominante humide**

Les travaux, aménagements ou constructions mettant en péril les espaces à dominante humide repérés aux documents graphiques du PLU sont interdits.

À défaut d'alternative avérée, en cas d'atteinte partielle ou complète à l'élément de paysage repéré, les travaux, aménagements ou constructions concernés devront minimiser leurs impacts et compenser en recréant ou restaurant un espace à dominante humide équivalent sur le plan fonctionnel, paysager et écologique, sur le bassin versant de l'unité foncière où il s'inscrit.

À défaut de compensation sur le même bassin versant, ou dans l'incapacité d'obtenir les mêmes fonctionnalités paysagères et écologiques, la compensation portera sur une surface égale à au moins 200% de l'unité foncière, sur le même bassin versant ou sur un autre bassin versant, sur le territoire communal.



### **Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement particulières. Celles-ci sont présentées dans la pièce III du document d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

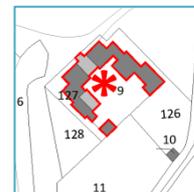


### **Les bâtiments situés en zones agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**

En application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural. Par ailleurs, de nombreux bâtiments sont dispersés dans l'espace rural et n'auront pas les mêmes possibilités d'évolution.

Le changement de destination de bâtiments en habitation par exemple est autorisé à condition :

- › que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- › qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

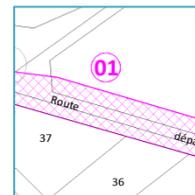


Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Seuls sont concernés les bâtiments figurant aux documents graphiques du règlement (étoilage).

### **Les emplacements réservés**

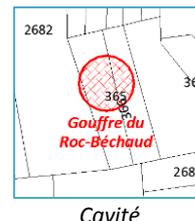
En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.



En annexe aux documents graphiques sont précisés leur destination, leur surface, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### **Les périmètres au sein desquels un risque ou une nuisance spécifique doit être pris en compte**

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme repèrent les périmètres au sein desquels sont présents un risque lié à la proximité d'une cavité souterraine pouvant engendrer des instabilités locales du terrain. Ces périmètres font l'objet de prescriptions déterminées par la réglementation afférente.



## **ARTICLE 5 – ACTES D'URBANISME SPÉCIFIQUES**

### **Lotissement et Permis de construire valant division**

#### **Rappel de l'article R.121-21 du Code de l'Urbanisme**

*Dans les zones « U » et « AU », le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

*Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L.151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

Dans ce cadre, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

### **Permis de démolir**

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction peuvent être soumis au permis de démolir. Le cas échéant, une délibération du conseil municipal précise ce point.

### **Édification de clôtures**

L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, une délibération du Conseil Municipal précise ce point.

### **Reconstruction à l'identique**

Conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie, notamment par un sinistre, est autorisée dans un délai de dix (10) ans, sauf si un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles venait à en disposer autrement.

## **ARTICLE 6 – PORTÉE DE LA RÈGLE, ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions des Articles L.152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la législation.

Seules les adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

## TITRE 2 – LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

- **Accès** : l'accès correspond à la limite parcellaire ou à l'espace (servitude de passage, partie de terrain...) qui permet aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération et qui la relie avec la voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée.
- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps, plein ou à claire-voie.
- **Annexe (construction)** : il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- **Arbre à haute tige** : toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement.
- **Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **Débord** : pour l'implantation des constructions, un débord de la toiture et/ou de ses accessoires sur le domaine public pourra être autorisé dans la limite de 30 centimètres. Néanmoins, le nu de la façade ne pourra excéder la limite du terrain d'assiette du projet.
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Équipements collectifs et de service public** : destination au titre de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme : équipements d'intérêt collectif et services publics.  

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.
- **Espace libre de construction** : cette expression désigne les espaces non occupés par les constructions en élévation, les aires extérieures de stationnement, les voies, les cheminements piétons et deux-roues, les rampes d'accès à des sous-sols.

- **Extension (construction)** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
  - **Façade** : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
  - **Hauteurs** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de hauteur.
  - **Implantation biaisée** : par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, la distance prise en compte est définie au point du bâti (emprise au sol) le plus proche de la limite considérée.
  - **Limite séparative** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en plusieurs types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
  - **Opération d'aménagement d'ensemble** : constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.
  - **Retrait** : est apprécié à partir de l'alignement, des limites des voies, mais également par rapport aux limites séparatives.
  - **Saillie** : en architecture et construction, saillie ou saillie d'architecture désigne une avancée qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches, balcons, appuis...
  - **Surface de plancher** : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du mur intérieur des façades après diverses déductions (cf. Décret n°2011-2054 du 29 Décembre 2011).
  - **Terrain d'assiette du projet** : aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble.
  - **Voies ou emprises publiques** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation automobile, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les linéaires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
- L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

# TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

## RÈGLEMENT - SECTEUR U

*Vocation du secteur (en référence à l'article 3 des dispositions générales) : espace urbain mixte, dédié à l'habitation (logement, hébergement), au commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique), aux équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations) et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureau).*

### SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

#### **Article U1 - Constructions et activités interdites**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

#### **Article U2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et activités non mentionnées à l'article 1, sous condition d'être compatibles avec la vocation du secteur.

#### **Article U3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

NON RÉGLEMENTÉ

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### **Article U4 - Volumétrie et implantation des constructions**

- **Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages nécessitant une hauteur supérieure à la règle pour des raisons exclusivement techniques (cheminées, pylônes de télécommunication...) et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :

- soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
- soit à une hauteur maximale de 6 mètres.

- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- soit à l'alignement d'une ou de plusieurs façades des constructions voisines,
- soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

#### **Article U5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour toutes les constructions maçonnées, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés sont de couleur claire et de ton pierre.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être réalisées avec des matériaux qui permettent leur intégration paysagère. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles rondes de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et permettent la bonne insertion de la construction dans son environnement.
- L'ardoise naturelle peut être utilisée en extension ou en réhabilitation des bâtiments déjà couverts en ardoise.
- La pose de capteurs solaires est autorisée.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie en métal ou en bois jusqu'à une hauteur de 1 m 80.

#### **Article U6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### **Article U7 - Obligations imposées en matière de stationnement**

- Les constructions nouvelles destinées au commerce, activités de services et activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de leur fonctionnement, sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **Article U8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application des dispositions du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

### **Article U9 - Desserte par les réseaux**

#### **• Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe (articles 1331-1 à 1331-7 du Code Général des Collectivités Territoriales).
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel, agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement) en accord avec le gestionnaire de réseau et précédées d'un pré-traitement si nécessaire.
- A défaut de réseau public ou en cas d'incapacité de ce réseau public à recueillir des effluents, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. Dans ce cas, les dispositifs d'assainissement autonome doivent pouvoir permettre le branchement direct sur le réseau une fois celui-ci redimensionné ou modernisé.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

#### **• Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

#### **• Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

# RÈGLEMENT - SECTEUR UE

*Vocation du secteur (en référence à l'article 3 des dispositions générales) : espace urbain spécifié, dédié à l'accueil de commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle), aux équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires) et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau).*

## SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

### **Article Ue1 - Constructions et activités interdites**

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

### **Article Ue2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et activités non mentionnées à l'article 1, sous condition d'être compatibles avec la vocation du secteur.

### **Article Ue3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

NON REGLEMENTÉ

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

### **Article Ue4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### • **Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages nécessitant une hauteur supérieure à la règle pour des raisons exclusivement techniques (cheminées, pylônes de télécommunication...) et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une hauteur maximale de 9 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres des emprises publiques.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

### **Article Ue5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles rondes de teinte terre cuite ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et permettent la bonne insertion de la construction dans son environnement.
- La pose de capteurs solaires est autorisée.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées.

### **Article Ue6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

### **Article Ue7 - Obligations imposées en matière de stationnement**

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article Ue8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application des dispositions du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

### **Article Ue9 - Desserte par les réseaux**

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe (articles 1331-1 à 1331-7 du Code Général des Collectivités Territoriales).
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel, agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement) en accord avec le gestionnaire de réseau et précédées d'un pré-traitement si nécessaire.
- A défaut de réseau public ou en cas d'incapacité de ce réseau public à recueillir des effluents, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. Dans ce cas, les dispositifs d'assainissement autonome doivent pouvoir permettre le branchement direct sur le réseau une fois celui-ci redimensionné ou modernisé.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

# TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

## RÈGLEMENT - SECTEUR 1AUH

*Vocation du secteur (en référence à l'article 3 des dispositions générales) : espace constructible à court terme, dédié à l'habitation et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous condition du respect des règles définies aux orientations d'aménagement et de programmation, applicables dans une logique de compatibilité.*

### SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

#### **Article 1AUh1 - Constructions et activités interdites**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées aux activités économiques secondaires et tertiaires.
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

#### **Article 1AUh2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions destinées :
  - ☞ à l'habitation,
  - ☞ aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

#### **Article 1AUh3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

NON RÈGLEMENTÉ.

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### **Article 1AUh4 - Volumétrie et implantation des constructions**

- **Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages nécessitant une hauteur supérieure à la règle pour des raisons exclusivement techniques (cheminées, pylônes de télécommunication...) et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :

- soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
- soit à une hauteur maximale de 6 mètres.

- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

### **Article 1AUh5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour toutes les constructions maçonnées, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés sont de couleur claire et de ton pierre.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être réalisées avec des matériaux qui permettent leur intégration paysagère. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles rondes de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et permettent la bonne insertion de la construction dans son environnement.
- La pose de capteurs solaires est autorisée.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie en métal ou en bois jusqu'à une hauteur de 1 m 80.

### **Article 1AUh6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- Pour chaque opération d'ensemble, la surface dédiée à la réalisation d'espaces libres (voiries comprises) et de plantations doit représenter au minimum 30 % de la superficie totale de l'opération. Sur ces espaces communs, la part minimale des surfaces non imperméabilisées sera de 50 %.
- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

### **Article 1AUh7 - Obligations imposées en matière de stationnement**

- Les constructions nouvelles destinées aux équipements et services publics doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de leur fonctionnement, sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **Article 1AUh8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application des dispositions du Code Civil.

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

### **Article 1AUh9 - Desserte par les réseaux**

#### **• Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe (articles 1331-1 à 1331-7 du Code Général des Collectivités Territoriales).

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel, agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement) en accord avec le gestionnaire de réseau et précédées d'un pré-traitement si nécessaire.

- A défaut de réseau public ou en cas d'incapacité de ce réseau public à recueillir des effluents, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. Dans ce cas, les dispositifs d'assainissement autonome doivent pouvoir permettre le branchement direct sur le réseau une fois celui-ci redimensionné ou modernisé.

- L'extension des réseaux nécessaires à l'équipement du site devra être accompagnée de fourreaux préparant la desserte des constructions par la fibre optique.

#### **• Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

#### **• Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

# RÈGLEMENT - SECTEUR 2AUH

*Vocation du secteur (en référence à l'article 3 des dispositions générales) : espace constructible à moyen et long terme, dédié à l'habitation et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous condition du respect des règles définies aux orientations d'aménagement et de programmation, applicables dans une logique de compatibilité, et d'une modification du Plan Local d'Urbanisme aboutissant au classement en secteur 1AUh.*

## SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

### **Article 2AUh1 - Constructions et activités interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

### **Article 2AUh2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'aménagement préalable du site sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et des sites et sous condition de respecter les principes imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **Article 2AUh3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

NON RÉGLEMENTÉ

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

### **Article 2AUh4 - Volumétrie et implantation des constructions**

NON RÉGLEMENTÉ

### **Article 2AUh5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

NON RÉGLEMENTÉ

**Article 2AUh6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.
- La destruction de tout élément végétal identifié comme élément de paysage à protéger est conditionnée au dépôt d'une déclaration préalable.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

**Article 2AUh7 - Obligations imposées en matière de stationnement**

NON REGLEMENTÉ

### SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

**Article 2AUh8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

NON REGLEMENTÉ

**Article 2AUh9 - Desserte par les réseaux**

NON REGLEMENTÉ

# TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

## RÈGLEMENT - SECTEUR A

*Vocation du secteur (en référence à l'article 3 des dispositions générales) : espace agricole, dédié à l'exploitation agricole et forestière et autorisant les équipements d'intérêt collectif et services publics. L'évolution du bâti en place est soumise aux règles édictées à l'article A2, ci-après.*

### SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

#### **Article A1 - Constructions et activités interdites**

- Toute construction et tout type d'activité autre celles définies à l'article 2.
- Toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

#### **Article A2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole sous condition d'être implantées à moins de 100 mètres des boisements existants.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous condition d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. Cette condition ne s'applique pas dans le cas de la création d'une nouvelle entreprise agricole ou de la relocalisation d'un siège d'entreprise agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, sous condition de leur agrément par le code rural et de la pêche maritime.
- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder les emprises au sol suivantes :

<b>Emprise au sol initiale de la construction</b>	<b>Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois</b>
Inférieure à 50 m <sup>2</sup>	+ 40 %
Entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Entre 100 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants

Emprise au sol initiale de la construction	Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois
Supérieure à 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 10 % pour tous les m <sup>2</sup> suivants
<i>Exemple de calcul pour une maison de 120 m<sup>2</sup> : (40% sur 50m<sup>2</sup>) + (30% sur 50m<sup>2</sup>) + (20% sur 20m<sup>2</sup>) soit une extension maximale possible de 20m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> + 4m<sup>2</sup>, soit 39 m<sup>2</sup>.</i>	

- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les changements de destination et aménagements des constructions pour l'habitation, le commerce, l'artisanat et les activités de services, sous condition que celles-ci soient désignées sur les documents graphiques du PLU et que ce changement de destination ne compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

### **Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

NON REGLEMENTÉ

## **SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

### **Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions**

- **Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages nécessitant une hauteur supérieure à la règle pour des raisons exclusivement techniques (cheminées, pylônes de télécommunication...) et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une hauteur maximale
  - de 9 mètres pour les constructions destinées à l'agriculture ;
  - de 6 mètres pour les constructions destinées à l'habitat ;
  - de 3 mètres pour les constructions annexes.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres des emprises publiques.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

### **Article A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage. Les produits verriers sont autorisés pour les vérandas.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas comporter un aspect brillant et permettront la bonne insertion de la construction dans son environnement. Cette règle ne concerne pas les serres agricoles.
- La pose de capteurs solaires est autorisée.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- Les clôtures destinées à un usage agricole ne sont pas concernées par les règles édictées ci-après.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie en métal ou en bois jusqu'à une hauteur de 1 m 80.

### **Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### **Article A7 - Obligations imposées en matière de stationnement**

NON REGLEMENTÉ

### **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application des dispositions du Code Civil.

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

#### **Article A9 - Desserte par les réseaux**

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe (articles 1331-1 à 1331-7 du Code Général des Collectivités Territoriales).

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel, agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement) en accord avec le gestionnaire de réseau et précédées d'un pré-traitement si nécessaire.

- A défaut de réseau public ou en cas d'inaptitude de ce réseau public à recueillir des effluents, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. Dans ce cas, les dispositifs d'assainissement autonome doivent pouvoir permettre le branchement direct sur le réseau une fois celui-ci redimensionné ou modernisé.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

# TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

## RÈGLEMENT - SECTEUR N

*Vocation du secteur (en référence à l'article 3 des dispositions générales) : espace naturel protégé pour son intérêt écologique et esthétique. L'évolution du bâti en place est soumise aux règles édictées à l'article N2, ci-après.*

### SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

#### **Article N1 - Constructions et activités interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- De façon générale, Toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

#### **Article N2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole sous condition d'être implantées à moins de 100 mètres des boisements existants.
- Les bâtiments agricoles d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, destinés au stockage ou à l'abri d'animaux, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder les emprises au sol suivantes :

<b>Emprise au sol initiale de la construction</b>	<b>Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois</b>
Inférieure à 50 m <sup>2</sup>	+ 40 %
Entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Entre 100 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Supérieure à 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 10 % pour tous les m <sup>2</sup> suivants

Emprise au sol initiale de la construction	Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois
<i>Exemple de calcul pour une maison de 120 m<sup>2</sup> : (40% sur 50m<sup>2</sup>) + (30% sur 50m<sup>2</sup>) + (20% sur 20m<sup>2</sup>) soit une extension maximale possible de 20m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> + 4m<sup>2</sup>, soit 39 m<sup>2</sup>.</i>	

- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les changements de destination et aménagements des constructions pour l'habitation, le commerce, l'artisanat et les activités de services, sous condition que celles-ci soient désignées sur les documents graphiques du PLU et que ce changement de destination ne compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

### **Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

NON REGLEMENTÉ

## **SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

### **Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions**

- **Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :
  - ☞ soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
  - ☞ soit à une hauteur maximale de 6 mètres.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres des emprises publiques.
- Le long des autres voies, les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
  - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

### **Article N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles rondes de teinte terre cuite ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et permettent la bonne insertion de la construction dans son environnement.
- La pose de capteurs solaires est autorisée.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- Les clôtures destinées à un usage agricole ne sont pas concernées par les règles édictées ci-après.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées.

### **Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

### **Article N7 - Obligations imposées en matière de stationnement**

NON RÉGLEMENTÉ

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application des dispositions du Code Civil.

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

### **Article N9 - Desserte par les réseaux**

#### **• Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe (articles 1331-1 à 1331-7 du Code Général des Collectivités Territoriales).

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel, agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement) en accord avec le gestionnaire de réseau et précédées d'un pré-traitement si nécessaire.

- A défaut de réseau public ou en cas d'inaptitude de ce réseau public à recueillir des effluents, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. Dans ce cas, les dispositifs d'assainissement autonome doivent pouvoir permettre le branchement direct sur le réseau une fois celui-ci redimensionné ou modernisé.

#### **• Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

#### **• Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

# RÈGLEMENT - SECTEUR NH

*Vocation du secteur (en référence à l'article 3 des dispositions générales) : espace naturel où de nouvelles constructions destinées à l'habitat (logement) sont autorisées dans les espaces interstitiels du bâti en place, sous réserve des règles édictées au présent règlement. L'évolution du bâti en place est soumise aux règles édictées à l'article Nh2, ci-après.*

## SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

### **Article Nh1 - Constructions et activités interdites**

- Toute construction et tout type d'activité autre celles définies à l'article 2.
- Toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances: altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

### **Article Nh2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions destinées à l'habitation sous condition que leur emprise au sol n'excèdent pas 50% de l'unité foncière supportant le projet.
- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder les emprises au sol suivantes :

<b>Emprise au sol initiale de la construction</b>	<b>Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois</b>
Inférieure à 50 m <sup>2</sup>	+ 40 %
Entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Entre 100 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Supérieure à 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 10 % pour tous les m <sup>2</sup> suivants
<i>Exemple de calcul pour une maison de 120 m<sup>2</sup> : (40% sur 50m<sup>2</sup>) + (30% sur 50m<sup>2</sup>) + (20% sur 20m<sup>2</sup>) soit une extension maximale possible de 20m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> + 4m<sup>2</sup>, soit 39 m<sup>2</sup>.</i>	

- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les changements de destination et aménagements des constructions pour l'habitation, le commerce, l'artisanat et les activités de services, sous condition que celles-ci soient désignées sur les documents

graphiques du PLU et que ce changement de destination ne compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

### **Article Nh3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

NON REGLEMENTÉ

## **SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

### **Article Nh4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **• Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :

- ☞ soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
- ☞ soit à une hauteur maximale de 6 mètres.

- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

#### **• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

#### **• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

#### **Article Nh5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles rondes de teinte terre cuite ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et permettent la bonne insertion de la construction dans son environnement.
- La pose de capteurs solaires est autorisée.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- Les clôtures destinées à un usage agricole ne sont pas concernées par les règles édictées ci-après.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées.

#### **Article Nh6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### **Article Nh7 - Obligations imposées en matière de stationnement**

NON REGLEMENTÉ

### **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **Article Nh8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application des dispositions du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

### **Article Nh9 - Desserte par les réseaux**

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe (articles 1331-1 à 1331-7 du Code Général des Collectivités Territoriales).

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel, agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement) en accord avec le gestionnaire de réseau et précédées d'un pré-traitement si nécessaire.

- A défaut de réseau public ou en cas d'inaptitude de ce réseau public à recueillir des effluents, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. Dans ce cas, les dispositifs d'assainissement autonome doivent pouvoir permettre le branchement direct sur le réseau une fois celui-ci redimensionné ou modernisé.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

# RÈGLEMENT - SECTEUR NEP

Vocation du secteur (en référence à l'article 3 des dispositions générales) : espace naturel où les constructions et aménagement destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

## SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

### **Article Nep1 - Constructions et activités interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- De façon générale, toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

### **Article Nep2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions, aménagements et installations destinées aux équipements collectifs et aux services publics, sous condition d'être compatibles avec la vocation générale du secteur.

### **Article Nep3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

NON REGLEMENTÉ

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

### **Article Nep4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### • Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :
  - ☞ soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
  - ☞ soit à une hauteur maximale de 6 mètres.

- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,

- ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

- Le long des routes départementales, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe de la voie.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

### **Article Nep5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles rondes de teinte terre cuite ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et permettent la bonne insertion de la construction dans son environnement.

- La pose de capteurs solaires est autorisée.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- Les clôtures destinées à un usage agricole ne sont pas concernées par les règles édictées ci-après.

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées.

### **Article Nep6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### **Article Nep7 - Obligations imposées en matière de stationnement**

NON REGLEMENTÉ

### **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **Article Nep8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application des dispositions du Code Civil.

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

#### **Article Nep9 - Desserte par les réseaux**

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe (articles 1331-1 à 1331-7 du Code Général des Collectivités Territoriales).

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel, agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement) en accord avec le gestionnaire de réseau et précédées d'un pré-traitement si nécessaire.

- A défaut de réseau public ou en cas d'inaptitude de ce réseau public à recueillir des effluents, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. Dans ce cas, les dispositifs d'assainissement autonome doivent pouvoir permettre le branchement direct sur le réseau une fois celui-ci redimensionné ou modernisé.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

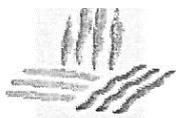
- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ



# ANNEXE : LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS



Direction départementale de  
l'agriculture et de la forêt  
de la Vienne

Service : Forêt, Eau,  
Environnement

20, rue de la Providence  
B.P. 523  
86020 Poitiers Cedex

## Création de haies ou de bosquets

### Liste indicative des essences préconisées Sur le secteur de Pouillé

(Liste à adapter aux conditions locales de sols et d'exposition)

#### \* Strate arborée :

➤ en zone à caractère naturel :

chêne pubescent (voire chêne vert sur sol très superficiel), chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), noyer commun, érable champêtre, érable de Montpellier (sol superficiel), tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (uniquement sur sol décarbonaté),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, tremble et grisard), saules autochtones, érable sycomore (sur sol non asphyxiant),...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable sycomore (sol profond), micocoulier,...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

#### \* strate arbustive :

➤ en zone à caractère naturel :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (argile décarbonatée), viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camerisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirée van houttei, althéas, forsythia...

#### A éviter :

- les plantation de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon, robinier (faux acacia) ... surtout à proximité des espaces naturels de qualité (ZNIEFF, bords de ruisseau et de rivière, coteaux calcicoles).