

**Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A et aux secteurs AP, Ad**

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

**ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :*****En Zone A :***

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2 et de ceux strictement liés et nécessaires :

- ✓ à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.
- ✓ aux services publics ou d'intérêt collectif.

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants. Les locaux techniques nécessaires à cette diversification sont également autorisés dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

***Dans le secteur AP :***

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception :

- ✓ des occupations et utilisations des sols mentionnés à l'article A2

***Dans le secteur Ad :***

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la valorisation et au tri des déchets de toute nature (déchetterie).

**ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :*****En Zone A :***

- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place.  
Une distance plus importante pourra être admise, sans toutefois excéder environ 300 m, si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres).
- ✓ Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve d'être limitées à une seule à la date d'approbation du PLU et que la surface au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition :
  - d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité,
  - d'être limitée à une seule (hors piscine)
  - de ne pas excéder les 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.III.2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune. Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- ✓ Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques, sous réserve :
  - de disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur
  - que la nouvelle destination soit l'habitation,
  - d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole.

***Dans le secteur AP :***

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**ARTICLE A 3 - Accès et Voirie :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

**ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux :****1°/ - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puit est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers.

**Nota :**

L'utilisation de puits ou forages doit respecter la réglementation suivante :

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P 1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

## 2°/ - Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

**Cf**: se référer au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

### b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, ...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun rejet des eaux pluviales vers les réseaux publics du bourg n'est autorisé pour les constructions (ou extensions) sans régulation préalable suivant les niveaux requis par la DDT 49.

## 3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains :**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées :
  - à 100 m minimum de l'axe de la déviation
  - à 75 m minimum en retrait de l'axe de la D960
  - à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
  - à 10 m minimum en retrait de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les règles des 100 m et des 75 m ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

**ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

**ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - Hauteur\* maximale des constructions :****Constructions à usage d'activités - constructions et installations liées aux divers réseaux**

- Non réglementé.

**Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions****Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures 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.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées.

**Enduits, bardage et peintures de ravalement**

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

### Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

### Clôtures

Rappel: Les clôtures ne sont pas obligatoires. **Elles sont soumises à autorisation préalable.**

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

### ARTICLE A 12 - Stationnement :

Le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

### ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés;

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature (les essences locales sont imposées)

#### Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé

**Les zones naturelles :**

*Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.*

*Le secteur Np recouvre les vallées humides, les zones humides en général, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé (ZNIEFF, ...).*