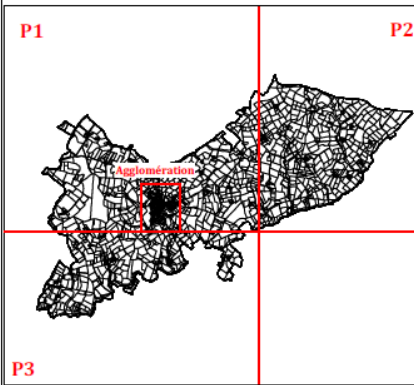


DÉPARTEMENT DU
MAINE ET LOIRE

COMMUNE DE LA POITEVINIÈRE



P
L
U

Elaboration

PLANS ZONAGE - P3

Elaboration du PLU :

Prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 02/09/2008
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 12/03/2013
Enquête publique du 24/06/2013 au 27/07/2013 inclus
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du

Le Maire :

Pièce
N° 5

Echelle : 1/5000ème



Limite de zones



Emplacements réservés (ER) et numéro d'opération



Espaces Boisés Classés (EBC)



Entités archéologiques



Haies bocagères protégées au titre de l'article
L.123.1.5.7ème alinéa du Code de l'Urbanisme



Eléments du patrimoine soumis au permis
de démolir (Application de l'article L.123.1.5.7ème alinéa
du Code de l'Urbanisme)



Terrains cultivés protégés au titre de l'article
L.123.1.5.9ème alinéa du Code de l'Urbanisme



Prélocalisation des zones humides adaptée par la commune
(source DREAL/Commune)



Bande affectée par le bruit (30m pour les RD 15 et 762)



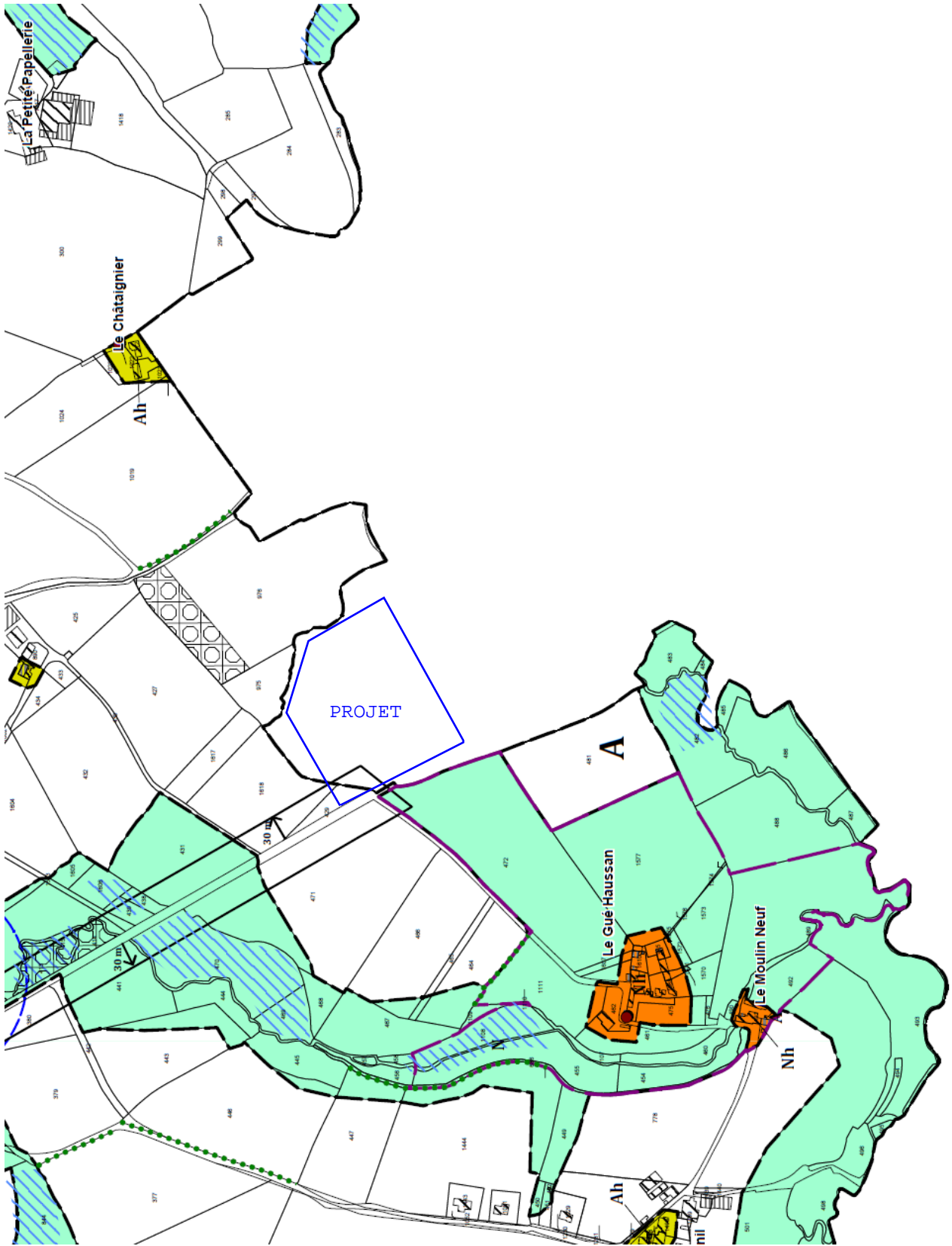
Station d'épuration et périmètre de protection (100 m)

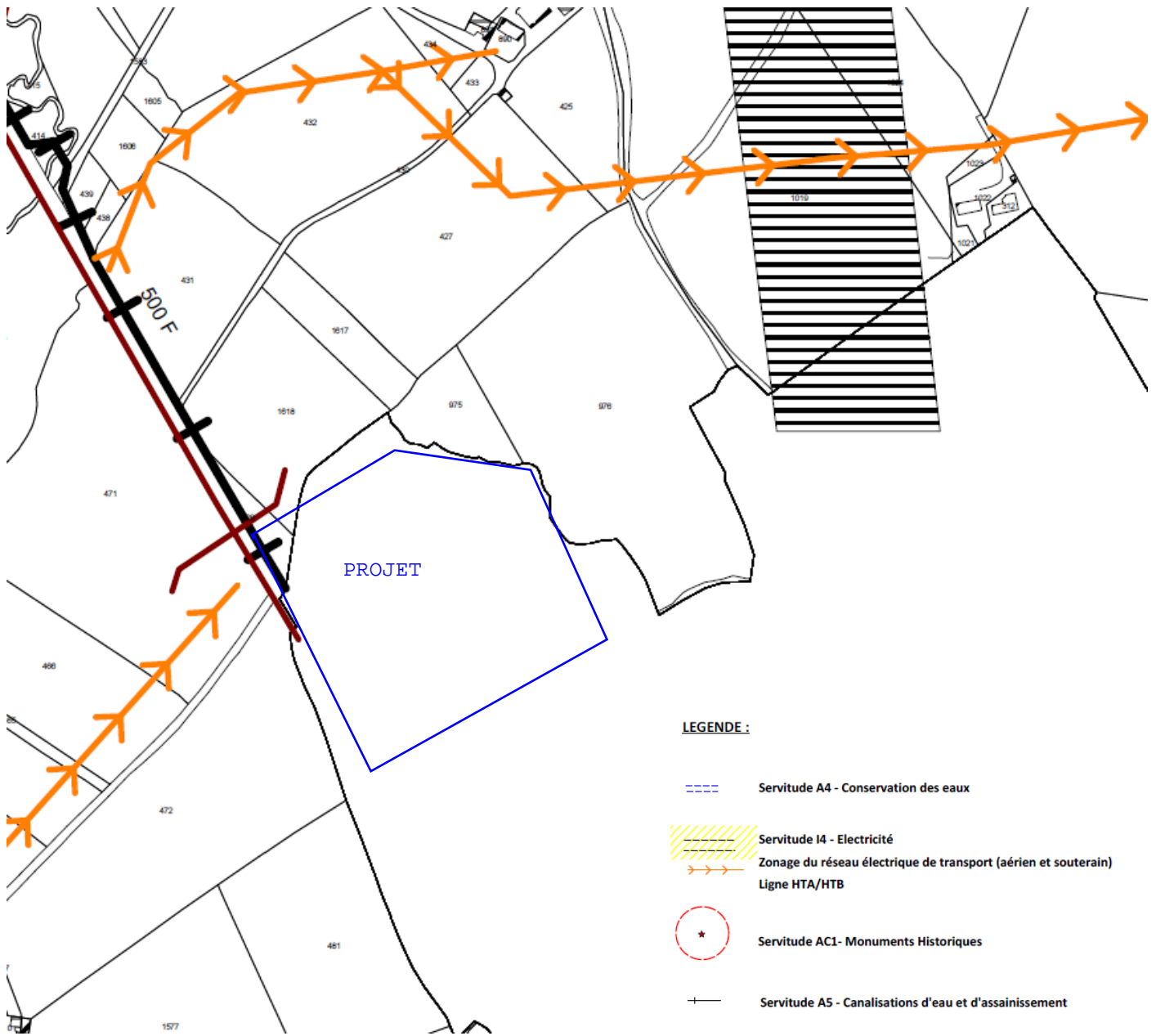
	UA
	UB
	UE
	UY
	UYe
	1AUE
	1AUy
	2AU
	A
	Ah
	Ap
	N
	Nh
	Ni

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable



Limite de la zone inondable de la vallée de l'Evre





LEGENDE :

- Servitude A4 - Conservation des eaux

- Servitude I4 - Electricité
- Zonage du réseau électrique de transport (aérien et souterrain)
- Ligne HTA/HTB

- *
 Servitude AC1- Monuments Historiques

- Servitude A5 - Canalisations d'eau et d'assainissement

- Servitude PT2 - Télécommunications

- Servitude PT3 - Télécommunications

Règlement applicable aux zones A et au secteur Ah

La zone A :

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un secteur :

- un secteur « Ah » englobant les tiers installés au sein de l'espace agricole et pour lesquels il convient de prévoir une évolution.

Rappel :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.
- les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
 - dans le périmètre des Monuments Historiques.
 - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

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 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...). 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.

- la préparation et l'entraînement des équidés domestiques à l'exclusion des activités de spectacle,

- la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité, et de chaleur par la méthanisation lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant des exploitations,

- ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ceux soumis à conditions particulières visés à l'article 2.

En secteur Ah :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A 2 et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

En zone A :

- L'édification d'un logement de fonction pour un exploitant agricole à condition d'être strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve :
 - qu'il ne conduise pas à porter à plus de deux le nombre de logements de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente sur place,
 - qu'il soit implanté au plus près du bâtiment le plus proche constitutif du siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place et qu'il soit totalement implanté dans un rayon de 100 m des bâtiments précités,
 - qu'il n'engendre pas de mitage de l'espace agricole,
 - qu'il respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers,
 - qu'il soit réalisé postérieurement aux bâtiments d'exploitation,
 - que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne remette pas en cause la vocation agricole de la zone.

Les annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition :

- *d'être situées sur l'unité foncière de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité,*
- *que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m², exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère ou en construction neuve sous réserve :

- de ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol, pour les constructions de moins de 100m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU,
- de ne pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux, à la date d'approbation du PLU, pour les constructions de plus de 100m² d'emprise au sol, et ceux dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux.
- d'être limitées à une seule à compter de la date d'approbation du PLU.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou à la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve du respect de la réglementation relative à la loi sur l'eau. Des mesures compensatoires pourront être exigées dans certains cas.

Les constructions et installations qui constituent l'accessoire de l'activité agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, locaux techniques)

Les hébergements de loisirs (gîtes, chambres d'hôtes..) accessoires à l'activité agricole à condition qu'ils se réalisent par valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination de bâtiments.

Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole.

Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique,

En secteur Ah :

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère ou en construction neuve sous réserve :

- de ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol, pour les constructions de moins de 100m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU,
- de ne pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux, à la date d'approbation du PLU, pour les constructions de plus de 100m² d'emprise au sol, et ceux dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux.
- d'être limitées à une seule à compter de la date d'approbation du PLU.

Les annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition :

- *d'être situées sur l'unité foncière de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité,*
- *que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m², exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*

Les abris pour animaux (pour les non agriculteurs) dans la limite de 30 m² de surface totale dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leur besoin et à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

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 devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

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. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

1°/ - Eau potable :

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

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur, en quantité suffisante.

Usage unifamilial : toute utilisation de puits privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.

Usage non unifamilial . si l'installation est utilisée pour des usages autres qu'unifamilial (établissement recevant du public, ferme-auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping, ...) en remplacement du réseau public, le captage doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé et analyse complète (bactériologique et chimique) de l'eau réalisée par un laboratoire agréé pour le contrôle des eaux.

En cas d'usage d'un puits, les deux réseaux (puits / adduction d'eau potable) devront être séparés physiquement et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales et industrielles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

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 autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

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

Rappel : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera : que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale 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 15 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales 756 et 762,
- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

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

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

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, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes et abris pour animaux ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère, ou 3,5 m à l'égout des toitures.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

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 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (notamment les parpaings) est strictement interdit.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant.

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, éoliennes 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.

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.
- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur le domaine public, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 0,80 m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés;

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

ARTICLE A 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:

Non réglementé.