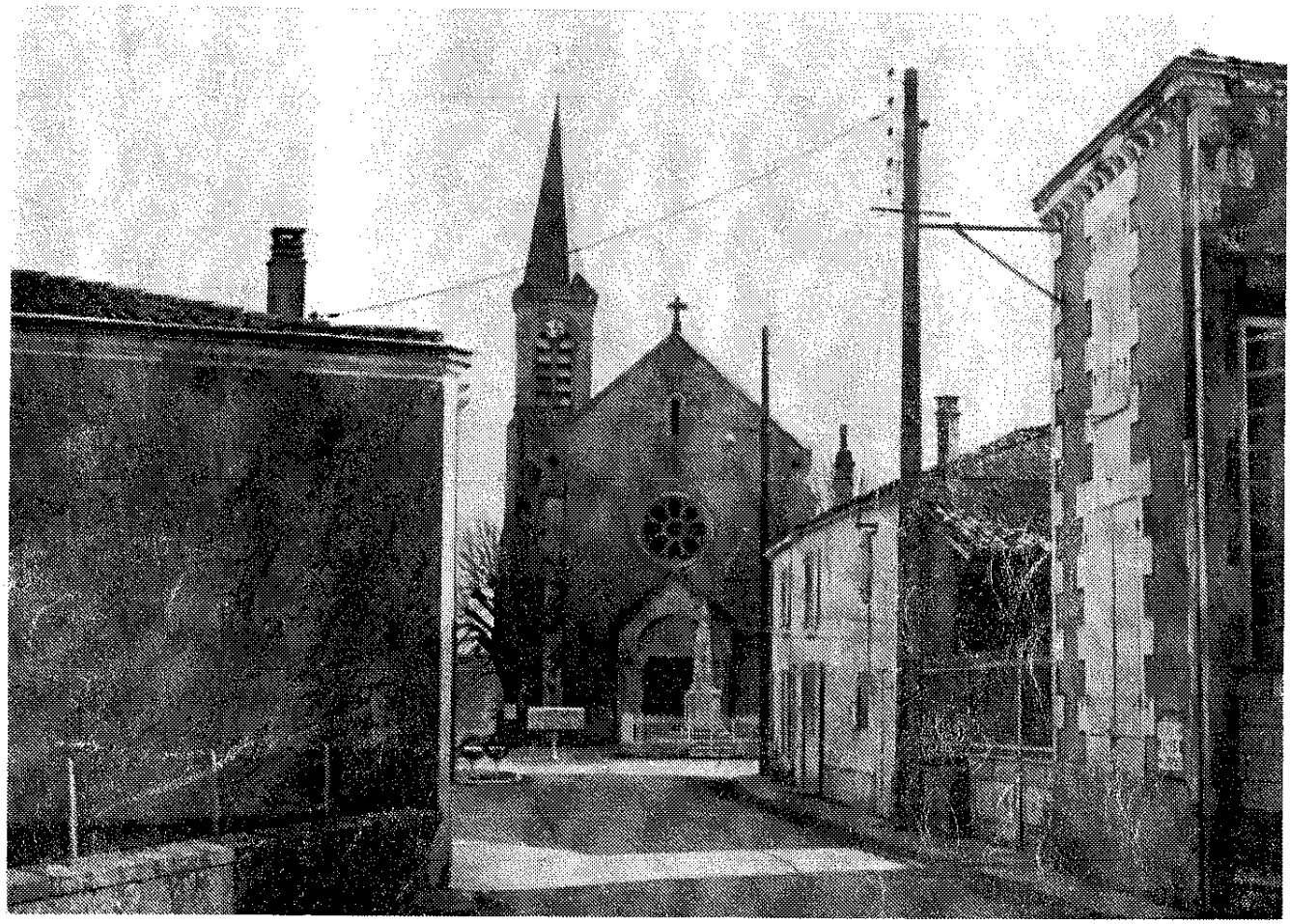
Plan d'Occupation des Sols

ST GEORGES DE REX



REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date de ce jour
approuvant la modification du P.O.S.
Le 16 décembre 1993
Le Maire,

Applicable le

Etude réalisée par la
Direction Départementale de l'Equipement des Deux-Sèvres

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique sur le territoire de la commune de ST GEORGES DE REX.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

§ I - Sont et demeurent notamment applicables :

1 - conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R 111-2 ; R 111-3 ; R 111-3.2 ; R 111-4 ; R 111-14 ; R 111-14.2 R 111-15 ; R 111-21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

2 - Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées et représentées en annexe

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- . les secteurs sauvegardés
- . les règlements de lotissement
- . les sites archéologiques, conformément à l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme et l'article 1 du décret n° 86.192 du 5 février 1986

§ II - Les dispositions des articles 3 à 15 ne s'appliquent pas aux terrains inclus dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S. - S'y applique exclusivement le règlement du lotissement pendant sa durée de validité

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est partagé en deux catégories de zones :

1°) la zone urbaine comprend les zones UA et UB

2°) la zone naturelle comprend les zones NA ; I NAh ; II NAh ; NAi ; NB NC et ND

A chacune de ces zones, sont applicables les dispositions des titres II et III.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains, soumis aux dispositions du décret du 29 mars 1984, sont délimités au plan par un graphisme conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ZONE UA

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

La zone UA couvre l'ensemble des centres bourgs.

Le règlement s'attache à préserver l'architecture typique du Marais.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir

§ II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

. les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 2 et sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. les constructions à usage artisanal non liées à l'activité du bourg, à la condition que leurs activités ne soit pas soumises à la législation sur les installations classées

. les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité du bourg ou de la ville, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter tout gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion).

- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

. les abris de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 12 m2 et que leur hauteur maximum soit de 3 m

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

. les nouveaux sièges d'exploitation agricole

. les lotissements à usage d'activités industrielles

. les constructions à usage d'activités industrielles

. les caravanes isolées

. les terrains de caravanes / les terrains de camping

. les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public

- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

- les affouillements et exhaussements des sols

. les carrières

. les installations classées ainsi que leur extension, non liées à l'activité urbaine

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES 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.

Les accès qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits..

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE - TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront en tout ou partie implantées à l'alignement, sauf dispositions contraires portées aux plans de zonage.

Des dispositions différentes pourront être admises si l'implantation en prolongement ou en continuité d'édifices existants, implantés déjà en retrait, le justifiait.

En cas d'implantation d'édifices nouveaux en retrait par rapport à l'alignement, l'emprise située entre la construction et l'espace public, sera traitée en continuité avec l'espace public, s'il reste ouvert, ou bien sera close d'un mur de clôture.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies ou en limite des accès grevés de droits de passage.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes à la construction principale

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.

ARTICLE UA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu sous un angle de plus de 45° sur l'horizontale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - RAPPEL

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

§ II - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

la hauteur des constructions nouvelles doit être en rapport avec celles des constructions voisines.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Généralités

Les constructions traditionnelles représentent en majeure partie le patrimoine architectural et urbain, témoignage des styles locaux : le respect de l'architecture conservée, dans son originalité, constitue la règle générale sur l'évolution de l'aspect des constructions.

Edifices concernés :

Les constructions en matériaux traditionnels (pierre, enduits, terre-cuite) dont l'origine est antérieure, en général, au milieu du XXème siècle.

L'entretien, la restauration et la modification doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution afin d'assurer une représentation au mieux fidèle à l'aspect originel des édifices.

L'extension d'édifices existants est règlementée au titre des constructions neuves (paragraphe 2).

1.1. - **MODIFICATIONS D'ASPECT** :

- Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- l'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

1.2. - ASPECT DES MATERIAUX DE FACADE

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés.

La pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte. Le "chaulage" de la pierre et des enduits pourra être autorisé en dehors des sites urbains des bourgs.

- Les murs de moëllons doivent être enduits à fleur de moëllons (pour les façades de maisons d'habitation).

- les murs de moëllons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moëllons ou laissés d'aspect pierre sèche.

- les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

- les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et, seront exclus, les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

- le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

- des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

1.3. - ASPECT DES MATERIAUX DE COUVERTURE

- les couvertures doivent être réalisées, modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

. tuiles canales en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

. éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles romanes, romanes canal à fond du courant plat, tuiles mécaniques de Marseille, est interdit sauf pour le remaniement d'édifices plus récents déjà pourvus de ces couvertures.

En courant, l'emploi des tuiles canal à crochets est recommandé, à l'exclusion des tuiles à fond plat.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

Les édifices recouverts d'ardoises devront être restaurés suivant le matériau originel.

La zinguerie ou le cuivre sont réservés aux noues, égouts ou dalles.

Les épis de faitage et souches de cheminées existants seront maintenus.

1.4. **CHARPENTE** :

La fermeture de granges et chais par bardage de bois posé verticalement est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

1.5 - **PERCEMENTS**

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,

- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de manuiseries de bois peint ouvrant à la française à deux battants de 2 à 6 grands carreaux chacun. Chaque carreau sera carré ou légèrement rectangulaire, plus haut que large.

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.

- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complèment de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10 m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou

artisanaux).

- les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc...

Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

- Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

- Les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre restreint (2 au maximum par pan de toiture) avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

1.6. CLOTURES :

Sauf implantation de constructions nouvelles ou modifications de l'emprise de l'espace public, les clôtures maçonnées doivent être conservées sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les murs de clôture traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être préservés sauf autorisation spéciale.

L'entretien et les modifications concernant les clôtures doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante.

2 - CONSTRUCTIONS NEUVES

Généralités

Les règles énoncées s'appuient sur un choix de cohérence de l'évolution architecturale dans le respect de l'identité des lieux et du cadre paysager : unité d'aspect, unité des matériaux, soumission au cadre existant (échelle et particularité du milieu).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, du site et des paysages.

L'implantation de la construction, la volumétrie générale devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre naturel existants (haies, rideaux d'arbres, etc ...).

Conditions particulières

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées, dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles et répondent à une recherche architecturale spécifique, à condition d'utiliser le bois, la pierre, l'enduit en matériaux apparents.

2-1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions, excroissances et surélévations des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou que le projet ne soit pas contraire à la simplicité des volumes existants.

IMPLANTATION :

Outre l'application de l'article concernant l'implantation des constructions, pourra être interdite l'implantation des constructions qui se ferait suivant des dispositions contraires à l'ordonnancement urbain ou villageois, notamment l'implantation en contresens de lignes directrices des lieux (sens des faîtages du bâti existant, lignes d'implantation).

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparents sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

VOLUMES :

Les volumes projetés seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies, sauf insertions dans un ensemble architectural complexe.

Les constructions isolées, mais en continuité urbaine ou villageoise, seront formées de volumes simples. Les étages partiels, découpes de toiture complexes pourront être interdits.

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture), sans retrait du plan-façade principale d'un étage à l'autre.

STYLE ARCHITECTURAL

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

FACADES MACONNEES :

- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) est interdit.

- Lorque les murs extérieurs seront enduits ou peints, on fera appel à des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre" sable " de pays"...).

- Les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et seront exclus les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

COUVERTURES :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 22 % et 31 %.

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant les dispositions traditionnelles :

  . tuiles canales en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

  . éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

L'aspect tuiles flamandes, courants à fond plat, tuile plate, est interdit.

Les tuiles mécaniques du XIXè siècle, dite tuiles de Marseille sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

Les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques pourront être autorisées en cas d'extension de l'exixtant déjà couvert suivant ces matériaux.

Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 35 ° et 50°.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

CHARPENTES :

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois posé verticalement sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits. Le bardage sera simplement traité par les produits de protection à l'exclusion des lasures ou teintures dites "de ton bois".

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

PERCEMENTS DES BAIES ET MENUISERIES

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves projetées s'apparentera à l'architecture traditionnelle :

- Les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries de 4 ou 6 ou 8 grands carreaux. En cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants. L'usage de menuiseries à petits carreaux pourra être admis dans ces conditions.

- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans le composition de la façade.

- Les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60cm x 90cm) disposés en nombre restreint (2 au maximum par pan de toiture) avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

CLOTURES :

La hauteur des clôtures en site de constructions traditionnelles sera comprise entre 1,80 m et 3,00 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonneries enduites
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées sous la forme de murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être réalisées suivant les techniques traditionnelles sauf autorisation spéciale.

. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) le crépissage sera réalisé en harmonie avec celui de la construction principale sur la parcelle.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvaniés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, ou de fer de faible section, sans muret de soutènement apparent.

La haie sera composée d'espèces variées.

Les poteaux béton, les clôtures à lisses de bois horizontales entre poteaux, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

COULEURS :

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre. Les colorations respecteront la palette Marais Poitevin :

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".

2.2. - AUTRES CONSTRUCTIONS bâtiments agricoles et artisanaux (HANGARS ET ATELIERS)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

. Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

. les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales de grande portée de charpente, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte atteinte à l'harmonie du site environnant.

. Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aliminimum naturel.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf dans le cas de restauration.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ZONE UB

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Cette zone correspond à l'extension de fait du bourg.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

§ II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

. les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 2 et sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. les constructions à usage artisanal non liées à l'activité du bourg à la condition que leurs activités ne soient pas soumises à la législation sur les installations classées

. les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité du bourg ou de la ville, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter tout gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion).

- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

. les abris de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 12 m2, que leur hauteur ne dépasse pas 3 m, et qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le même terrain.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

. les nouveaux sièges d'exploitation agricole

. les lotissements à usage d'activités

. les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB 1

. l'extension des installations classées existantes autre que celles mentionnées à l'article UB 1

. les caravanes isolées

. les terrains de caravanes et les terrains de camping

. les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public

- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités

- les affouillements et exhaussements des sols

. les carrières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES 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.

Les accès qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individue peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE - TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 3 m minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées pour tout ou partie à l'intérieur des marges de recul jusqu'à l'alignement de fait.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Dispositions Générales

Les constructions neuves peuvent s'implanter sur les limites.

Lorsque les constructions neuves ne sont pas implantées en limite, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m.

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière respecter l'alignement des bâtiments existants.

§ II - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées exceptionnellement dans le cadre de lotissements et ensemble de constructions.

ARTICLE UB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu sous un angle de plus de 45° sur l'horizontale.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - RAPPEL

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel où est édifiée la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

II - GABARIT

Sur les limites séparatives, les constructions doivent se tenir à l'intérieur d'un gabarit défini comme suit :

. une verticale en limite séparative d'une hauteur de 6,50 m
. une oblique d'un angle de 30° par rapport à l'horizontale.

§ II - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

la hauteur hors toit de toute construction ne doit pas dépasser 9 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'implantation de la construction, la volumétrie générale devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre naturel existant (haies, rideaux d'arbres, etc...)

Conditions particulières

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles et répondent à une recherche architecturale spécifique, à condition d'utiliser le bois, la pierre, l'enduit en matériaux apparents.

I - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions, excroissances et surélévations des constructions existante, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou que le projet ne soit pas contraire à l'unité des lieux.

1 - IMPLANTATION

Les constructions sur talus "taupinières" ou exhaussements du niveau du rez-de-chaussée d'une altitude supérieure à 0,30 m par rapport au niveau du sol naturel seront interdites si l'exhaussement demandé n'est pas justifié par une contrainte technique motivée.

2 - VOLUMES

Les volumes projetés seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies, sauf insertion dans un ensemble architectural complexe.

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture), sans retrait du plan-façade principale d'un étage à l'autre.

3 - STYLE ARCHITECTURAL :

. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou érangère à la règion sera interdit.

4 - FACADES MACONNEES

. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit.

. Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, on fera appel à des tonalités rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre", sable "de pays"...).

. Les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et seront exclus les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

5 - COUVERTURES

- les couvertures seront réalisées en tuiles canal, ou éventuellement en tuile "romanes-canal" suivant des pentes comprises entre 22 % et 31 %.

- Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 35° et 50°.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé pourront être autorisées pour les constructions à usage agricoles, artisanal ou commercial, si par leur situation, cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie des lieux.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles plates "de Bourgogne" est interdit.

Les tuiles mécaniques du XIXème siècle, dites Tuiles de Marseille sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

Les couvertures en ardoise ou similiaire et métalliques pourront être autorisées en cas d'extension de l'existant déjà couvert suivant ces matériaux.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

6 - **CHARPENTES** :

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois posé verticalement sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits. Le bardage sera simplement traité par les produits de protection à l'exclusion des lasures ou teintures dites "de ton bois".

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

7 - **PERCEMENTS DE BAIES ET MENUISERIES**

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves projetées s'apparentera à l'architecture traditionnelles :

- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges, en ce qui concerne les façades vues depuis l'espace public.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade.

- les percements en couvertures doivent être lmités à des chassis de toit de petite dimension (60 x 90) disposés avec le plus grande longueur dans le sens de la pente, sauf composition architecturale organisée à partir de verrières.

- les grilles de défense seront de forme simple : barreaux droits simplement scellés en tableau.

8. - **CLOTURES** :

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2,50 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence architecturale avec le voisinage.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonneries enduites
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur.

Les clôtures projetées sous la forme de murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être réalisées suivant les techniques traditionnelles sauf autorisation spéciale.

. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) le crépissage sera réalisé en harmonie avec celui de la construction principale sur la parcelle.

Les grilles à doubler d'une haie seront portés par des poteaux bois, ou de fer de faible section, sans muret de soutènement apparent, sauf mur bahut.

La haie sera composée d'espèces variées, si possible d'essences locales, à l'exclusion des résineux tels que cupressus, tuyas, etc...

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

COULEURS :

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre. Les colorations respecteront la palette Marais Poitevin :

- maçonneries et enduits : ton pierre, ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage"

Les ocres et jaunes vifs, les tons gris ciment sont interdits.

- menuiseries des baies : blancs cassés ou gris clairs
- menuiseries de volets et portails : gris-colorés, tons pastels et bleus ; l'usage de colorants naturels issus des produits agricoles est autorisé
- bardages : bois naturel gréséoté ou traité, le vernis (ton bois naturel vernis est interdit pour toutes les menuiseries (fenêtres, portes, volets, charpentes, débords de toitures, balcons, bardages)
- tuiles : tons rouge brique, ou rosé-ocré vieilli ; les tuiles rouge vif, marron et vernissées sont interdites.

II - **AUTRES CONSTRUCTIONS** : Bâtiments agricoles et artisanaux (hangars et ateliers)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

. Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le paysage traditionnel.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Pour toutes les constructions, le noirs et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé pourront être autorisées pour les constructions à usage agricole, artisanal ou commercial, si par leur situation cette disposition ne porte atteinte à l'harmonie des lieux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ZONE NB

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Zone d'urbanisation diffuse, non organisée, où les équipements sont insuffisants, notamment sur les rives de la Sèvre Niortaise.

La commune n'envisage pas de renforcer les équipements d'infrastructure.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone NB du PRIEURE

4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage

§ II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

. les constructions à usage d'habitation

. les abris de jardin, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants

. l'extension mesurée des constructions, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les bâtiments agricoles

. le changement d'affectation des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S., sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. les abris de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 12 m2 et 3 m de hauteur maximum et qu'ils soient liés à une construction d'habitation existante implantée sur le même terrain

. l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 50 % de leur surface initiale hors oeuvre nette à la date de publication du P.O.S.

. le changement d'affectation destiné à l'habitation, des constructions existantes, sous réserve :

  . que la construction avant travaux possède murs et toits en bon état de conservation

  . que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précéden sont interdites, notamment les nouveaux sièges d'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

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.

Les accès qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulaire seront interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voir annexes documentaires).

§ II - VOIRIE

N E A N T

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront en tout ou partie implantées à l'alignement, sauf dispositions contraires portées aux plans de zonage.

Des dispositions différentes pourront être admises si l'implantation en prolongement ou en continuité d'édifices existants, implantés déjà en retrait, le justifiait.

En cas d'implantation d'édifices nouveaux en retrait par rapport à l'alignement, l'emprise située entre la construction et l'espace public, sera traitée en continuité avec l'espace public, s'il reste ouvert, ou bien sera close d'un mur de clôture.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

les constructions peuvent s'implanter, en tout point et sur toute leur hauteur, sur les limites.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées à l'intérieur des marges d'isolement définies plus haut de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

ARTICLE NB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu sous un angle de plus de 45° sur l'horizontale.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - RAPPEL

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel où est édifiée la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

§ II - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

la hauteur hors toit de toute construction ne doit pas dépasser 9 m

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Généralités

Les constructions traditionnelles représentent en majeure partie le patrimoine architectural et urbain, témoignage des styles locaux : le respect de l'architecture conservée, dans son originalité, constitue la règle générale sur l'évolution de l'aspect des constructions.

Edifices concernés :

Les constructions en matériaux traditionnels (pierre, enduits, terre-cuite) dont l'origine est antérieure, en général, au milieu du XXème siècle.

L'entretien, la restauration et la modification doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution afin d'assurer une représentation au mieux fidèle à l'aspect originel des édifices.

L'extension d'édifices existants est règlementée au titre des constructions neuves (paragraphe 2).

1.1. - MODIFICATIONS D'ASPECT :

- Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- l'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

1.2. - ASPECT DES MATERIAUX DE FACADE

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés.

La pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte. Le "chaulage" de la pierre et des enduits pourra être autorisé en dehors des sites urbains des bourgs.

- Les murs de moëllons doivent être enduits à fleur de moëllons (pour les façades de maisons d'habitation).

- les murs de moëllons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moëllons ou laissés d'aspect pierre sèche.

- les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

- les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et, seront exclus, les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

- le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

- des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

1.3. - ASPECT DES MATERIAUX DE COUVERTURE

- les couvertures doivent être réalisées, modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

. tuiles canales en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

. éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles romanes, romanes canal à fond du courant plat, tuiles mécaniques de Marseille, est interdit sauf pour le remaniement d'édifices plus récents déjà pourvus de ces couvertures.

En courant, l'emploi des tuiles canal à crochets est recommandé, à l'exclusion des tuiles à fond plat.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

Les édifices recouverts d'ardoises devront être restaurés suivant le matériau originel.

La zinguerie ou le cuivre sont réservés aux noues, égouts ou dalles.

Les épis de faitage et souches de cheminées existants seront maintenus.

1.4. CHARPENTE :

La fermeture de granges et chais par bardage de bois posé verticalement est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

1.5 - PERCEMENTS

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,

- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de manuiseries de bois peint ouvrant à la française à deux battants de 2 à 6 grands carreaux chacun. Chaque carreau sera carré ou légèrement rectangulaire, plus haut que large.

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.

- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complèment de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10 m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou

artisanaux).

- les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc...

Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

- Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

- Les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre restreint (2 au maximum par pan de toiture) avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

1.6. CLOTURES :

Sauf implantation de constructions nouvelles ou modifications de l'emprise de l'espace public, les clôtures maçonnées doivent être conservées sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les murs de clôture traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être préservés sauf autorisation spéciale.

L'entretien et les modifications concernant les clôtures doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante.

2 - CONSTRUCTIONS NEUVES

Généralités

Les règles énoncées s'appuient sur un choix de cohérence de l'évolution architecturale dans le respect de l'identité des lieux et du cadre paysager : unité d'aspect, unité des matériaux, soumission au cadre existant (échelle et particularité du milieu).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, du site et des paysages.

L'implantation de la construction, la volumétrie générale devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre naturel existants (haies, rideaux d'arbres, etc ...).

Conditions particulières

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées, dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles et répondent à une recherche architecturale spécifique, à condition d'utiliser le bois, la pierre, l'enduit en matériaux apparents.

2-1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABTATION ET LEURS ANNEXES

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions, excroissances et surélévations des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou que le projet ne soit pas contraire à la simplicité des volumes existants.

IMPLANTATION :

Outre l'application de l'article concernant l'implantation des constructions, pourra être interdite l'implantation des constructions qui se ferait suivant des dispositions contraires à l'ordonnancement urbain ou villageois, notamment l'implantation en contresens de lignes directrices des lieux (sens des faîtages du bâti existant, lignes d'implantation).

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparents sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

VOLUMES :

Les volumes projetés seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies, sauf insertions dans un ensemble architectural complexe.

Les constructions isolées, mais en continuité urbaine ou villageoise, seront formées de volumes simples. Les étages partiels, découpes de toiture complexes pourront être interdits.

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture), sans retrait du plan-façade principale d'un étage à l'autre.

STYLE ARCHITECTURAL

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

FACADES MACONNEES :

- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) est interdit.

- Lorque les murs extérieurs seront enduits ou peints, on fera appel à des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre" sable " de pays"...).

- Les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et seront exclus les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

COUVERTURES :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 22 % et 31 %.

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant les dispositions traditionnelles :

  . tuiles canales en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

  . éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

L'aspect tuiles flamandes, courants à fond plat, tuile plate, est interdit.

Les tuiles mécaniques du XIXè siècle, dite tuiles de Marseille sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

Les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques pourront être autorisées en cas d'extension de l'exixtant déjà couvert suivant ces matériaux.

Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 35 ° et 50°.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

CHARPENTES :

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois posé verticalement sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits. Le bardage sera simplement traité par les produits de protection à l'exclusion des lasures ou teintures dites "de ton bois".

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

PERCEMENTS DES BAIES ET MENUISERIES

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves projetées s'apparentera à l'architecture traditionnelle :

- Les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries de 4 ou 6 ou 8 grands carreaux. En cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants. L'usage de menuiseries à petits carreaux pourra être admis dans ces conditions.

- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans le composition de la façade.

- Les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60cm x 90cm) disposés en nombre restreint (2 au maximum par pan de toiture) avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

CLOTURES :

La hauteur des clôtures en site de constructions traditionnelles sera comprise entre 1,80 m et 3,00 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonneries enduites
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées sous la forme de murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être réalisées suivant les techniques traditionnelles sauf autorisation spéciale.

. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) le crépissage sera réalisé en harmonie avec celui de la construction principale sur la parcelle.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvaniés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, ou de fer de faible section, sans muret de soutènement apparent.

La haie sera composée d'espèces variées.

Les poteaux béton, les clôtures à lisses de bois horizontales entre poteaux, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

COULEURS :

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre. Les colorations respecteront la palette Marais Poitevin :

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".

2.2. - AUTRES CONSTRUCTIONS bâtiments agricoles et artisanaux (HANGARS ET ATELIERS)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

. Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

. les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales de grande portée de charpente, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte atteinte à l'harmonie du site environnant.

. Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aliminimum naturel.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

§ II - Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ZONE NC

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Zone à vocation agricole qu'il convient de protéger.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

§ II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les construction à usage agricole

. Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportive et de loisirs, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les installations et les travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction ouverts au public
- les aires de jeux et de sports ouverts au public
- les aires de stationnement ouvertes au pubic

. les abris de jardin sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants

. l'extension des constructions non compatible avec la zone, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. le changement d'affectation des bâtiments existants à la date de publicatio du P.O.S., sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles

. les abris de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 9 m2 et que leur hauteur maximum soit de 3 m

. l'extension des constructions existantes, non compatibles avec la zone, à condition qu'elle n'excède pas 50 % de leur surface initiale hors oeuvre nette à la date de publication du P.O.S.

. le changement d'affectation des constructions existantes à la date de publication du P.O.S, destiné à l'habitation, non liée à l'activité agricole, sous réserve :

. que la construction avant travaux possède murs et toits en bon état de conservation

. que par leur présence, elles n'entravent pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitation avoisinants

. que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite

. que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents.

. Les constructions et équipements nécessaires aux activités de sports et de loisirs à la condition que par leur présence, ils ne soient pas source de nuisances pour des maisons d'habitation existantes ou qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitation avoisinants.

. sans préjuger des dispositions relatives à la législation sur les installations classées. les constructions à usage d'activités artisanales doivent être implantées à proximité des zones constructibles définies au P.O.S., sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité des exploitations agricoles et qu'elles soient situées à plus de 150 m des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitation.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

N E A N T

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

N E A N T

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

. 10 m de l'emprise des C.D.

. 6 m de l'emprise des autres voies

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'aligmenent de fait.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

les constructions doivent s'implanter, en tout point et sur toute leur hauteur, soit sur les limites, soit à 4 m minimum.

Les constructions annexes au logement peuvent être implantées en limites séparatives

ARTICLE NC 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

N E A N T

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Généralités

Les constructions traditionnelles représentent en majeure partie le patrimoine architectural et urbain, témoignage des styles locaux : le respect de l'architecture conservée, dans son originalité, constitue la règle générale sur l'évolution de l'aspect des constructions.

Edifices concernés :

Les constructions en matériaux traditionnels (pierre, enduits, terre-cuite) dont l'origine est antérieure, en général, au milieu du XXème siècle.

L'entretien, la restauration et la modification doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution afin d'assurer une représentation au mieux fidèle à l'aspect originel des édifices.

L'extension d'édifices existants est règlementée au titre des constructions neuves (paragraphe 2).

1.1. - MODIFICATIONS D'ASPECT :

- Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- l'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

1.2. - ASPECT DES MATERIAUX DE FACADE

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés.

La pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte. Le "chaulage" de la pierre et des enduits pourra être autorisé en dehors des sites urbains des bourgs.

- Les murs de moëllons doivent être enduits à fleur de moëllons (pour les façades de maisons d'habitation).

- les murs de moëllons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moëllons ou laissés d'aspect pierre sèche.

- les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

- les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et, seront exclus, les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

- le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

- des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

1.3. - ASPECT DES MATERIAUX DE COUVERTURE

- les couvertures doivent être réalisées, modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

. tuiles canales en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

. éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles romanes, romanes canal à fond du courant plat, tuiles mécaniques de Marseille, est interdit sauf pour le remaniement d'édifices plus récents déjà pourvus de ces couvertures.

En courant, l'emploi des tuiles canal à crochets est recommandé, à l'exclusion des tuiles à fond plat.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

Les édifices recouverts d'ardoises devront être restaurés suivant le matériau originel.

La zinguerie ou le cuivre sont réservés aux noues, égouts ou dalles.

Les épis de faitage et souches de cheminées existants seront maintenus.

1.4. **CHARPENTE** :

La fermeture de granges et chais par bardage de bois posé verticalement est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

1.5 - **PERCEMENTS**

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,

- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de manuiseries de bois peint ouvrant à la française à deux battants de 2 à 6 grands carreaux chacun. Chaque carreau sera carré ou légèrement rectangulaire, plus haut que large.

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.

- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complèment de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10 m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou

artisanaux).

- les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc...

Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

- Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

- Les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre restreint (2 au maximum par pan de toiture) avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

1.6. CLOTURES :

Sauf implantation de constructions nouvelles ou modifications de l'emprise de l'espace public, les clôtures maçonnées doivent être conservées sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les murs de clôture traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être préservés sauf autorisation spéciale.

L'entretien et les modifications concernant les clôtures doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante.

2 - CONSTRUCTIONS NEUVES

Généralités

Les règles énoncées s'appuient sur un choix de cohérence de l'évolution architecturale dans le respect de l'identité des lieux et du cadre paysager : unité d'aspect, unité des matériaux, soumission au cadre existant (échelle et particularité du milieu).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, du site et des paysages.

L'implantation de la construction, la volumétrie générale devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre naturel existants (haies, rideaux d'arbres, etc ...).

Conditions particulières

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées, dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles et répondent à une recherche architecturale spécifique, à condition d'utiliser le bois, la pierre, l'enduit en matériaux apparents.

2-1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABTATION ET LEURS ANNEXES

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions, excroissances et surélévations des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou que le projet ne soit pas contraire à la simplicité des volumes existants.

IMPLANTATION :

Outre l'application de l'article concernant l'implantation des constructions, pourra être interdite l'implantation des constructions qui se ferait suivant des dispositions contraires à l'ordonnancement urbain ou villageois, notamment l'implantation en contresens de lignes directrices des lieux (sens des faîtages du bâti existant, lignes d'implantation).

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparents sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

VOLUMES :

Les volumes projetés seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies, sauf insertions dans un ensemble architectural complexe.

Les constructions isolées, mais en continuité urbaine ou villageoise, seront formées de volumes simples. Les étages partiels, découpes de toiture complexes pourront être interdits.

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture), sans retrait du plan-façade principale d'un étage à l'autre.

STYLE ARCHITECTURAL

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

FACADES MACONNEES :

- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) est interdit.

- Lorque les murs extérieurs seront enduits ou peints, on fera appel à des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre" sable " de pays"...).

- Les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et seront exclus les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

COUVERTURES :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 22 % et 31 %.

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant les dispositions traditionnelles :

  . tuiles canales en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

  . éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

L'aspect tuiles flamandes, courants à fond plat, tuile plate, est interdit.

Les tuiles mécaniques du XIXè siècle, dite tuiles de Marseille sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

Les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques pourront être autorisées en cas d'extension de l'exixtant déjà couvert suivant ces matériaux.

Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 35 ° et 50°.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

CHARPENTES :

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois posé verticalement sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits. Le bardage sera simplement traité par les produits de protection à l'exclusion des lasures ou teintures dites "de ton bois".

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

PERCEMENTS DES BAIES ET MENUISERIES

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves projetées s'apparentera à l'architecture traditionnelle :

- Les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries de 4 ou 6 ou 8 grands carreaux. En cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants. L'usage de menuiseries à petits carreaux pourra être admis dans ces conditions.

- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans le composition de la façade.

- Les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60cm x 90cm) disposés en nombre restreint (2 au maximum par pan de toiture) avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

CLOTURES :

La hauteur des clôtures en site de constructions traditionnelles sera comprise entre 1,80 m et 3,00 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonneries enduites
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées sous la forme de murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être réalisées suivant les techniques traditionnelles sauf autorisation spéciale.

. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) le crépissage sera réalisé en harmonie avec celui de la construction principale sur la parcelle.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvaniés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, ou de fer de faible section, sans muret de soutènement apparent.

La haie sera composée d'espèces variées.

Les poteaux béton, les clôtures à lisses de bois horizontales entre poteaux, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

COULEURS :

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre. Les colorations respecteront la palette Marais Poitevin :

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".

2.2. - AUTRES CONSTRUCTIONS bâtiments agricoles et artisanaux (HANGARS ET ATELIERS)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

. Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

. les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales de grande portée de charpente, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte atteinte à l'harmonie du site environnant.

. Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aliminimum naturel.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ZONE ND

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

La zone ND est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les caractérisent.

Cette zone recouvre le Marais.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

§ II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

. la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants

. l'extension mesurée des constructions, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. le changement d'affectation des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S., sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone

. les bâtiments agricoles, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. Les annexes sous réserve des conditions fixées au § III ci-après.

. Les constructions liées à une activité existante (autre qu'à usage agricole) à la date de publication du POS sous réserve des conditions fixées au § III ci-après.

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

. l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 50 % de leur surface initiale hors oeuvre nette à la date de publication du P.O.S.

. le changement d'affectation destiné à l'habitation, des constructions existantes à la date de publication du P.O.S., sous réserve :

  . que la construction avant travaux possède murs et toits en bon état de conservation

  . que par leur présence, elles n'entravent pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitation avoisinants

  . que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite

  . que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents.

. les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à proximité immédiat des sièges d'exploitation agricole.

. les annexes sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le même terrain.

. Les constructions liées à une activité existante autre qu'agricole à condition :

  - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments existants

  - qu'elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques paysagees et arcnitecturales.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'artic précédent sont interdits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

N E A N T

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis.

2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

N E A N T

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Généralités

Les constructions traditionnelles représentent en majeure partie le patrimoine architectural et urbain, témoignage des styles locaux : le respect de l'architecture conservée, dans son originalité, constitue la règle générale sur l'évolution de l'aspect des constructions.

Edifices concernés :

Les constructions en matériaux traditionnels (pierre, enduits, terre-cuite) dont l'origine est antérieure, en général, au milieu du XXème siècle.

L'entretien, la restauration et la modification doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution afin d'assurer une représentation au mieux fidèle à l'aspect originel des édifices.

L'extension d'édifices existants est règlementée au titre des constructions neuves (paragraphe 2).

1.1. - MODIFICATIONS D'ASPECT :

- Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- l'aspect des extensions et modifications en excroissance sur des volumes existants doit être conforme aux prescriptions relatives aux constructions neuves.

1.2. - ASPECT DES MATERIAUX DE FACADE

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés.

La pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte. Le "chaulage" de la pierre et des enduits pourra être autorisé en dehors des sites urbains des bourgs.

- Les murs de moëllons doivent être enduits à fleur de moëllons (pour les façades de maisons d'habitation).

- les murs de moëllons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moëllons ou laissés d'aspect pierre sèche.

- les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

- les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et, seront exclus, les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

- le mortier de jointoiement doit être composé de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre, mais d'une tonalité légèrement plus ocrée que celle de la pierre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

- des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

1.3. - ASPECT DES MATERIAUX DE COUVERTURE

- les couvertures doivent être réalisées, modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

. tuiles canales en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

. éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles romanes, romanes canal à fond du courant plat, tuiles mécaniques de Marseille, est interdit sauf pour le remaniement d'édifices plus récents déjà pourvus de ces couvertures.

En courant, l'emploi des tuiles canal à crochets est recommandé, à l'exclusion des tuiles à fond plat.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

Les édifices recouverts d'ardoises devront être restaurés suivant le matériau originel.

La zinguerie ou le cuivre sont réservés aux noues, égouts ou dalles.

Les épis de faitage et souches de cheminées existants seront maintenus.

1.4. **CHARPENTE** :

La fermeture de granges et chais par bardage de bois posé verticalement est autorisée sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

1.5 - **PERCEMENTS**

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,

- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de manuiseries de bois peint ouvrant à la française à deux battants de 2 à 6 grands carreaux chacun. Chaque carreau sera carré ou légèrement rectangulaire, plus haut que large.

- en cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants.

- des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc ...) pourront s'inscrire en complèment de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade (largeur maximale 1,10 m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou

artisanaux).

- les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc...

Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

- Les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

- Les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60 cm x 90 cm) disposés en nombre restreint (2 au maximum par pan de toiture) avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

1.6. CLOTURES :

Sauf implantation de constructions nouvelles ou modifications de l'emprise de l'espace public, les clôtures maçonnées doivent être conservées sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

La restauration et l'entretien des murs anciens doivent répondre aux prescriptions relatives aux maçonneries.

Les murs de clôture traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être préservés sauf autorisation spéciale.

L'entretien et les modifications concernant les clôtures doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante.

2 - CONSTRUCTIONS NEUVES

Généralités

Les règles énoncées s'appuient sur un choix de cohérence de l'évolution architecturale dans le respect de l'identité des lieux et du cadre paysager : unité d'aspect, unité des matériaux, soumission au cadre existant (échelle et particularité du milieu).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, du site et des paysages.

L'implantation de la construction, la volumétrie générale devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre naturel existants (haies, rideaux d'arbres, etc ...).

Conditions particulières

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées, dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles et répondent à une recherche architecturale spécifique, à condition d'utiliser le bois, la pierre, l'enduit en matériaux apparents.

2-1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABTATION ET LEURS ANNEXES

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions, excroissances et surélévations des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou que le projet ne soit pas contraire à la simplicité des volumes existants.

IMPLANTATION :

Outre l'application de l'article concernant l'implantation des constructions, pourra être interdite l'implantation des constructions qui se ferait suivant des dispositions contraires à l'ordonnancement urbain ou villageois, notamment l'implantation en contresens de lignes directrices des lieux (sens des faîtages du bâti existant, lignes d'implantation).

Les constructions sur talus et l'usage de remblais apparents sont interdits, sauf contrainte technique particulière motivée.

VOLUMES :

Les volumes projetés seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies, sauf insertions dans un ensemble architectural complexe.

Les constructions isolées, mais en continuité urbaine ou villageoise, seront formées de volumes simples. Les étages partiels, découpes de toiture complexes pourront être interdits.

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture), sans retrait du plan-façade principale d'un étage à l'autre.

STYLE ARCHITECTURAL

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

FACADES MACONNEES :

- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...) est interdit.

- Lorque les murs extérieurs seront enduits ou peints, on fera appel à des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre" sable " de pays"...).

- Les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et seront exclus les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

COUVERTURES :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 22 % et 31 %.

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant les dispositions traditionnelles :

  . tuiles canales en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

  . éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

L'aspect tuiles flamandes, courants à fond plat, tuile plate, est interdit.

Les tuiles mécaniques du XIXè siècle, dite tuiles de Marseille sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

Les couvertures en ardoise ou similaire et métalliques pourront être autorisées en cas d'extension de l'exixtant déjà couvert suivant ces matériaux.

Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 35 ° et 50°.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

CHARPENTES :

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois posé verticalement sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits. Le bardage sera simplement traité par les produits de protection à l'exclusion des lasures ou teintures dites "de ton bois".

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

PERCEMENTS DES BAIES ET MENUISERIES

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves projetées s'apparentera à l'architecture traditionnelle :

- Les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries de 4 ou 6 ou 8 grands carreaux. En cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants. L'usage de menuiseries à petits carreaux pourra être admis dans ces conditions.

- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans le composition de la façade.

- Les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60cm x 90cm) disposés en nombre restreint (2 au maximum par pan de toiture) avec la plus grande longueur dans le sens de la pente.

CLOTURES :

La hauteur des clôtures en site de constructions traditionnelles sera comprise entre 1,80 m et 3,00 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonneries enduites
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées sous la forme de murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être réalisées suivant les techniques traditionnelles sauf autorisation spéciale.

. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) le crépissage sera réalisé en harmonie avec celui de la construction principale sur la parcelle.

Les grillages à doubler d'une haie seront galvaniés ou plastifiés vert, portés par des poteaux bois, ou de fer de faible section, sans muret de soutènement apparent.

La haie sera composée d'espèces variées.

Les poteaux béton, les clôtures à lisses de bois horizontales entre poteaux, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

COULEURS :

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre. Les colorations respecteront la palette Marais Poitevin :

- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage".

2.2. - AUTRES CONSTRUCTIONS bâtiments agricoles et artisanaux (HANGARS ET ATELIERS)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

. Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

. les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales de grande portée de charpente, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte atteinte à l'harmonie du site environnant.

. Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aliminimum naturel.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

N E A N T

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ZONE NAi

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir principalement des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

§ II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

. les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions à usage de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions à usage industriel et artisanal, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les lotissements à usage d'activités, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les installations classées pour la protection de l'environnement

. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

. la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants

. Les annexes sous réserve des conditions fixées au § III ci-après.

. l'extension mesurée des constructions existantes à la date de publication du P.O.S.

. le changement d'affectation des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S., sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

. les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone

. Les annexes sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le même terrain.

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone

. les constructions et les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale, de commerce, de bureau, de service et d'entrepôt

- les équipements internes de l'opération et ceux nécessaires pour les raccorder aux divers réseaux publics existants dans les conditions fixées par les services techniques compétents, soient pris en charge par le pétitionnaire.

- l'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone ou qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone lorsqu'il existe.

. le changement d'affectation destiné à l'habitation, des constructions existantes à la date de publication du P.O.S., sous réserve que :

. que la construction avant travaux possède murs et toits en bon état de conservation

. que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite

. que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents

ARTICLE NAi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAi 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

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.

Les accès qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voir annexes documentaires).

§ II - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE NAi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (voir l'annexe documentaire pages 1C à 7C).

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE NAi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE NAi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

. 10 m de l'emprise des C.D.

. 6 m de l'emprise des autres voies

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

ARTICLE NAi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m.

Les constructions annexes au logement peuvent être implantées en limites séparatives.

§ II - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées exceptionnellement dans le cadre de lotissements et ensemble de constructions.

ARTICLE NAi 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.

ARTICLE NAi 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE NAi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

N E A N T

ARTICLE NAi 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

§ I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sera demandée.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

Sont interdits :

. tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région

. l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)

. les talutages des habitations et mouvements de terre importants

. les couvertures en ardoise ou similaire, sauf en cas de réfection de l'existant

. les lucarnes et les chiens "assis"

. les toitures terrasses

Sont exigés :

. lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de pays"...)

. des ouvertures à dominante verticale

. des linteaux droits ou présentant un cintre léger

. pour les toitures, des couvertures en tuiles de ton traditionnel

§ II - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

. Tout projet de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux, isolés ou groupés devra par ses dimensions, son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions devront en outre, présenter une simplicité de volume,une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie de couleur compatible avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industriel.

Quand le mode de construction, les formes ou l'usage des bâtiments nécessiteront l'emploi de matériaux non traditionnels, ceux-ci seront admis quand leur qualité de longevité et d'aspect seront suffisants pour assurer la bonne tenue des façades et des couvertures. Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

. En outre, des constructions qui ne répondraient pas à certaines des conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre des techniques nouvelles.

ARTICLE NAi 12 - STATIONNEMENT

le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NAi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain.

La marge d'isolement imposée pour les constructions à usage autre que l'habitation, à l'article NAi 7, doit être plantée lorsqu'elle est située en limite d'une zone destinée principalement à l'habitat (UA ; UB ; NAh ; NB)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ARTICLE NAi 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ZONE NAh

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Zone réservée à l'urbanisation future destinée principalement à l'habitat et toute autre destination compatible avec la vocation de la zone.

Le règlement s'attache à assurer un remplissage cohérent de la zone.

Lorsqu'il existe un schéma d'organisation préfigurant l'image future souhaitée, les autorités (la commune) peuvent s'y référer pour guider les initiatives privées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Rappels

1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

§ II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

. les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NAh2 et sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1°) Les constructions à usage d'habitation, les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation ou opérations d'ensemble, à condition que :

- l'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone et qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone, lorsqu'il existe.

Commentaire : une opération est réputée ne pas entraver le développement ultérieur de la zone si elle s'insère dans un secteur d'aménagemen d'ensemble approuvé par le conseil municipal (article L.332-9 du Code de l'Urbanisme).

2°) Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service, ainsi que les installations classé liées à l'activité du bourg ou de la ville, à condition qu'elles satisfa sent à l'alinéa précédent.

3°) Néanmoins, les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité du bourg ou de la ville, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter tout gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion).

- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notammen les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

4°) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, ainsi que les aires stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient incluses d une opération dont les caractéristiques correspondent à l'alinéa 1°).

5°) Les abris de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 12 m2, que leur hauteur maximum soit de 3 m et que la maison d'habitation existe sur le même terrain

6°)

. l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 50 % de leur surface initiale hors oeuvre nette à la date de publication du P.O.S.

. le changement d'affectation destiné à l'habitation, des constructions existantes, sous réserve :

  . que la construction avant travaux possède murs et toits en bon état d conservation

  . que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite

  . que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniq compétents

7°) Les annexes, sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le même terrain.

ARTICLE NAh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

. les nouveaux sièges d'exploitations agricole

. Les nouveaux bâtiments agricoles

. les constructions à usage d'activités industrielles

. les lotissements à usage d'activités industrielles

. les installations classées autres que celles définies à l'article 1

. l'extension des installations classées existantes

. les caravanes isolées

. les terrains de caravanes et les terrains de camping

. les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements des sols

. les carrières

. les constructions à usage artisanales, les installations classées ainsi que leur extension, non liées à l'activité urbaine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAh 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voir annexes documentaires).

L'accès direct sur la voie principale est interdit. En conséquence, une voie de desserte, de caractéristiques suffisantes, interne à la zone doit être créée.

§ II - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE NAh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE NAh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE NAh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à 3 m minimum.

D'autres implantations sont admises dans les opérations d'ensemble, notamment par rapport aux voies internes de ces opérations.

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées pour tout ou partie à l'intérieur des marges de recul sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

ARTICLE NAh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage (marge d'isolement de 40 m pour les constructions à usage d'habitation), il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NAh 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu sous un angle de plus de 45° sur l'horizontale.

ARTICLE NAh 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE NAh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - RAPPEL

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel où est édifiée la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

§ II - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

la hauteur hors toit de toute construction ne doit pas dépasser 9 m

ARTICLE NAh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'implantation de la construction, la volumétrie générale devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre naturel existant (haies, rideaux d'arbres, etc...)

Conditions particulières

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles et répondent à une recherche architecturale spécifique, à condition d'utiliser le bois, la pierre, l'enduit en matériaux apparents.

I - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions, excroissances et surélévations des constructions existante, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou que le projet ne soit pas contraire à l'unité des lieux.

1 - IMPLANTATION

Les constructions sur talus "taupinières" ou exhaussements du niveau du rez-de-chaussée d'une altitude supérieure à 0,30 m par rapport au niveau du sol naturel seront interdites si l'exhaussement demandé n'est pas justifié par une contrainte technique motivée.

2 - VOLUMES

Les volumes projetés seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies, sauf insertion dans un ensemble architectural complexe.

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture), sans retrait du plan-façade principale d'un étage à l'autre.

3 - STYLE ARCHITECTURAL :

. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou érangère à la règion sera interdit.

4 - FACADES MACONNEES

. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit.

. Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, on fera appel à des tonalités rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre", sable "de pays"...).

. Les enduits seront talochés lissées ou légèrement grattés, et seront exclus les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

5 - COUVERTURES

- les couvertures seront réalisées en tuiles canal, ou éventuellement en tuile "romanes-canal" suivant des pentes comprises entre 22 % et 31 %.

- Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 35° et 50°.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé pourront être autorisées pour les constructions à usage agricoles, artisanal ou commercial, si par leur situation, cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie des lieux.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles plates "de Bourgogne" est interdit.

Les tuiles mécaniques du XIXème siècle, dites Tuiles de Marseille sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

Les couvertures en ardoise ou similiaire et métalliques pourront être autorisées en cas d'extension de l'existant déjà couvert suivant ces matériaux.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

6 - **CHARPENTES** :

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois posé verticalement sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits. Le bardage sera simplement traité par les produits de protection à l'exclusion des lasures ou teintures dites "de ton bois".

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

7 - **PERCEMENTS DE BAIES ET MENUISERIES**

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves projetées s'apparentera à l'architecture traditionnelles :

- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges, en ce qui concerne les façades vues depuis l'espace public.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade.

- les percements en couvertures doivent être lmités à des chassis de toit de petite dimension (60 x 90) disposés avec le plus grande longueur dans le sens de la pente, sauf composition architecturale organisée à partir de verrières.

- les grilles de défense seront de forme simple : barreaux droits simplement scellés en tableau.

8. - **CLOTURES** :

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2,50 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence architecturale avec le voisinage.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonneries enduites
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur.

Les clôtures projetées sous la forme de murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être réalisées suivant les techniques traditionnelles sauf autorisation spéciale.

. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) le crépissage sera réalisé en harmonie avec celui de la construction principale sur la parcelle.

Les grilles à doubler d'une haie seront portés par des poteaux bois, ou de fer de faible section, sans muret de soutènement apparent, sauf mur bahut.

La haie sera composée d'espèces variées, si possible d'essences locales, à l'exclusion des résineux tels que cupressus, tuyas, etc...

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

COULEURS :

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre. Les colorations respecteront la palette Marais Poitevin :

- maçonneries et enduits : ton pierre, ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage"

Les ocres et jaunes vifs, les tons gris ciment sont interdits.

- menuiseries des baies : blancs cassés ou gris clairs
- menuiseries de volets et portails : gris-colorés, tons pastels et bleus ; l'usage de colorants naturels issus des produits agricoles est autorisé
- bardages : bois naturel gréséoté ou traité, le vernis (ton bois naturel vernis est interdit pour toutes les menuiseries (fenêtres, portes, volets, charpentes, débords de toitures, balcons, bardages)
- tuiles : tons rouge brique, ou rosé-ocré vieilli ; les tuiles rouge vif, marron et vernissées sont interdites.

II - **AUTRES CONSTRUCTIONS** : Bâtiments agricoles et artisanaux (hangars et ateliers)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

. Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le paysage traditionnel.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Pour toutes les constructions, le noirs et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé pourront être autorisées pour les constructions à usage agricole, artisanal ou commercial, si par leur situation cette disposition ne porte atteinte à l'harmonie des lieux.

ARTICLE NAh 12 - STATIONNEMENT

le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NAh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout espace immobilier de plus d'un hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

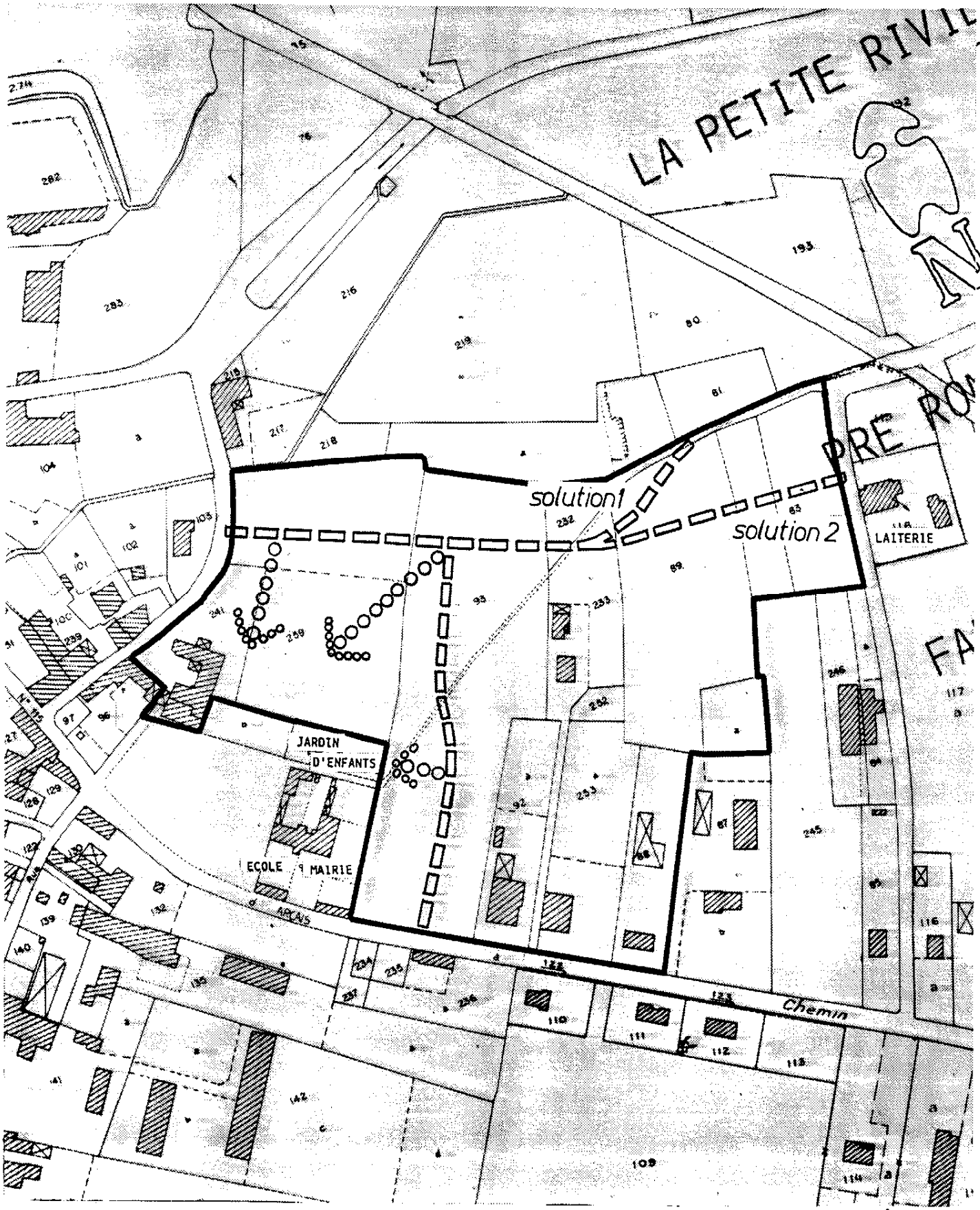
ARTICLE NAh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ARTICLE NAh 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ST. GEORGES DE REX : Zone NAH



SCHEMA D'ORGANISATION DE LA ZONE NAH

1/2500e

▭▭ Voies à réaliser

ooo Liaisons piétonnes à réaliser