

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **EPANNES**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	6 /07/2009	14/05/2012		
REVISION				
MODIFICATION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du .

Le Maire,

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de EPANNES.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles ; R. 111-3, R. 111-5, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R. 111-14, R. 111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R. 111-20, R. 111-22, R.111-23, R. 111-24, R.111-24-1 et R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP) ni dans les territoires dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de P.L.U..
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
 - Les périmètres sensibles.
 - Les zones d'aménagement différé.
 - Le droit de préemption urbain.
 - Les zones de préemption départementales.
- c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.
- e) les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L 522-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.
- f) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.
- Selon l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, "les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois,

lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique".

- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U"

Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone Ua
- Chapitre II. : Zone Ub
- Chapitre III. : Zone U1
- Chapitre IV. : Zone Ue

2. Les zones à urbaniser "AU"

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre V. : Zone 1AU
- Chapitre VI. : Zone 2AU

3. Les zones agricoles "A"

Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VII. : Zone A et ses secteurs Ap et Ah

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre VIII. : Zone N et les secteurs Np , Nh, NI et son sous secteur Nhp

5. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Il existe deux types d'emplacements réservés :

- Ceux dont l'objet est défini par l'article L.123-1 alinéa 8 du C.U. visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.
- Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du C.U. instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- **Des plantations et des éléments à mettre en valeur** (en application des articles L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme) **et des espaces à planter ou à conserver libres.**
- **Le faisceau de nuisances sonores aux abords de la RN 11**
- **Des règles de recul dans le cadre de l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme**
- **La zone exposée au risque d'inondation (trame issue de l'atlas départemental des zones inondables)**

ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

2. Les possibilités d'adaptations mineures

Seules des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des trois motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.
- La configuration des parcelles.
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

3. Des dérogations limitées

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

4. Améliorer la conformité du bâti existant

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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L. 111-12 et R. 462-9 du Code de l'Urbanisme.

5. La modification simplifiée

La loi (n°2009-179) du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, constitue l'un des piliers de la mise en œuvre du Plan de relance de l'économie. Elle comporte diverses mesures de simplification et d'accélération des procédures, notamment en matière de logement et de commande publique. Les dispositions juridiques qu'elle contient s'articulent avec les mesures financières, fiscales et budgétaires de la loi de Finances rectificative pour 2009, afin de rendre plus facile la réalisation de projets de construction de logements, de contrats de partenariat, d'opérations foncières dans les hôpitaux, et d'installations classées.

Le décret (n°2009-722) du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1er et 2 de cette loi, est relatif à l'autorisation de déroger au plan local d'urbanisme (ex : construire en limite séparative), au plan d'occupation des sols et au coefficient d'occupation des sols (ex : augmenter le taux admis de construction sur un terrain) et aux modifications simplifiées en matière d'urbanisme (ex : possibilités pour les Maires d'accepter les constructions en bois, l'installation de panneaux solaires ou de végétaux sur les toitures, etc.).

Selon l'article R123-20-1 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue dans le

cas ci-dessus peut être utilisée pour :

- **rectifier une erreur matérielle ;**
- augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (cette faculté est encouragée par le Grenelle de l'environnement) ;
- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent toutefois avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L123-1-5, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent porter atteinte aux lieux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger) particulièrement protégés et réglementés en raison de leur nature culturelle, historique ou écologique.

□□□□□

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

LES CHAMPS D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

1.1. Autorisation requise selon la nature des travaux

Nature des travaux envisagés	Autorisation requise	Exceptions
Constructions nouvelles (R.421-1)	Permis de construire	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions dispensées de formalités (R.421-2 à R.421-8 du CU) • Constructions soumises à déclaration préalable (R.421-9 à R.421-12 du CU)
Constructions existantes (R.421-13 du CU)	Absence de formalité	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux soumis à permis de construire (R.421-14 à R.421-16 du CU) • Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-17 du CU)
Aménagements et installations (autres que ceux exécutés sur constructions existantes) (R.421-18 du CU)	Absence de formalité	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux soumis à permis d'aménager (R.421-19 à R.421-22 du CU) • Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-23 à R.421-25 du CU)
Changements de destination (R.421-13 du CU)	Permis de construire (R.421-14 du CU) ou Déclaration préalable (R.421-17 du CU)	/

1.2. Les constructions et aménagements soumis à permis de construire

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p align="center">Constructions nouvelles (R.421-1 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Autres que celles soumises à déclaration préalable - Autres que celles dispensées de formalité
<p align="center">Travaux sur constructions existantes¹ (R.421-14 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une SHOB² > 20 m² - Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment accompagnée d'un changement de destination entre les différentes destinations³ définies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme - Modification du volume du bâtiment et création ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur - Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L.313-4
<p align="center">Travaux dans les secteurs protégés⁴ (R.421-15 et R.421-16)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV⁵ est approuvé : <ul style="list-style-type: none"> o Modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes à l'intérieur d'immeubles ou de parties d'immeubles identifiés dans le PSMV⁶ o Travaux sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PSMV en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme - Immeuble inscrit au titre des monuments historiques : <ul style="list-style-type: none"> o Tous travaux, exceptés ceux dispensés de formalité par l'article R.421-8 pour motifs de sécurité (défense nationale, militaire, etc.)

¹ À l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires

² SHOB : Surface Hors Œuvre Brute.

³ Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal

⁴ Sauf travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

⁵ PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur.

⁶ Il s'agit des immeubles visés à l'article L.313-1-III du Code de l'urbanisme.

1.3. Projets dispensés de toute formalité

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p>En raison de leur nature ou de leur faible importance⁷ (R.421-2 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 mètres ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB ≤ 2 m² - Habitations légères de loisirs d'une SHON ≤ 35 m² implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisir autorisé - Éoliennes d'une hauteur < 12 mètres - Piscines dont le bassin a une superficie ≤ 10 m² - Châssis et serres d'une hauteur ≤ 1,80 mètres - Murs d'une hauteur < 2 mètres - Clôtures⁸ y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière - Mobilier urbain - Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière
<p>En raison de leur nature (R.421-3 et R.421-4 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Canalisations, lignes et câbles souterrains - Murs de soutènement⁹ - Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires
<p>En raison de leur caractère temporaire¹⁰ (R.421-5 et R.421-7 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions implantées pour une durée ≤ 3 mois¹¹ - Constructions admises pour une durée ≤ 1 an : <ul style="list-style-type: none"> o Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique o Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (une année scolaire) o Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier¹² o Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation¹³ - Constructions admises pour la durée du chantier : <ul style="list-style-type: none"> o Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux o Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction

⁷ Sauf en site classé et en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

⁸ Sauf clôtures expressément soumises à déclaration préalable.

⁹ Sauf secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

¹⁰ Le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

¹¹ 15 jours en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de P.L.U..

¹² 3 mois en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de P.L.U..

¹³ Manifestation limitée à 3 mois en secteur sauvegardé et site classé.

1.4. Projets soumis à déclaration préalable, hors secteur protégé

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p align="center">Constructions nouvelles¹⁴ (R.421-9 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m² - Habitations légères de loisirs¹⁵ d'une SHON > 35 m² - Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 mètres créant une SHOB ≤ 2 m² - Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts - Murs d'une hauteur ≥ 2 mètres - Piscines d'une superficie ≤ 100 m² non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 mètres - Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres et d'une surface au sol ≤ 2 000 m² sur une même unité foncière
<p align="center">Travaux sur constructions existantes¹⁶ (R.421-17 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m² - Transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON - Ravalement - Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment - Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9¹⁷ - Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager : <ul style="list-style-type: none"> o identifié dans le P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu¹⁸ o à défaut de P.L.U., identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique
<p align="center">Installations et aménagements (R.421-23 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissements non soumis à permis d'aménager¹⁹ - Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 du Code de l'urbanisme²⁰ - Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle - Installation d'une caravane : <ul style="list-style-type: none"> o pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs o constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs - Aires d'accueil des gens du voyage - Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités - Affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres, sur une superficie ≥ 100 m² sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire - Coupes ou abattages des arbres - Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager <ul style="list-style-type: none"> o identifié dans le P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu²¹ o à défaut de P.L.U., identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique

¹⁴ Sauf en site classé et secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

¹⁵ Implantées dans les conditions de l'article R.111-32 du Code de l'urbanisme.

¹⁶ Autres que travaux d'entretien et de réparations ordinaires.

¹⁷ Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

¹⁸ En application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

¹⁹ Définis à l'article R.421-9, a du Code de l'urbanisme.

²⁰ Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.

²¹ En application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

1.5. Projet soumis à permis d'aménager

1 - Hors secteurs protégés	
Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
Travaux, installations et aménagements (R.421-19 du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissements créant plus de 2 lots à construire²² : <ul style="list-style-type: none"> o prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs o ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité. - Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs. - Terrains de camping : <ul style="list-style-type: none"> o création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil > 20 personnes ou > à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs. o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements. o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations. - Parcs résidentiels de loisirs : <ul style="list-style-type: none"> o création ou agrandissement o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations. - Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement). - Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. - Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie > 2 hectares - Golfs d'une superficie > 25 hectares. - Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités. - Affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements²³ d'une hauteur > 2 mètres portant sur une superficie ≥ 2 hectares.

²² Sur une période de moins de 10 ans.

²³ Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

2 - En secteurs protégés	
Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
Travaux, installations et aménagements (R.421-20, R.421-21 et R.421-22 du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur sauvegardé²⁴, site classé et réserve naturelle : <ul style="list-style-type: none"> o parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs quelle que soit leur importance. o affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres portant sur une superficie $\geq 100 \text{ m}^2$. o création d'un espace public. - En secteur sauvegardé : <ul style="list-style-type: none"> o création d'une voie ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante o espaces remarquables et milieux du littoral²⁵ à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme : o cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'information du public, postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, etc.) o aires de stationnement. o réfection des bâtiments et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. o aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières d'une surface de plancher < 50 m² o constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés.

²⁴ Dont le périmètre a été délimité.

²⁵ Identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés.

1.6. Projet soumis à permis de démolir

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p align="center">Démolitions soumises à permis (R.421-26 à R.421.28 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Démolitions dans les communes ayant institué le permis de démolir²⁶ - Démolitions dans les secteurs protégés : <ul style="list-style-type: none"> o secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité o périmètre de restauration immobilière o immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé o immeuble situé dans le champ de visibilité d'un monument historique o en ZPPAUP²⁷ devenue AVAP o dans un site inscrit ou classé - Démolition d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié comme devant être protégé : <ul style="list-style-type: none"> o dans le P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code l'urbanisme²⁸ o à défaut de P.L.U., par délibération du conseil municipal, après enquête publique
<p align="center">Démolitions sans permis²⁹ (R.421-29 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Démolitions couvertes par le secret de la défense nationale - Démolitions de bâtiments menaçant ruine - Démolitions d'immeubles insalubres - Démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive - Démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés - Démolitions de lignes électriques et de canalisations

□□□□□

²⁶ Par délibération du conseil municipal, sur tout ou partie du territoire communal.

²⁷ ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager devenue AVAP aire de mise en valeur du patrimoine

²⁸ Ou situé dans le périmètre délimité par le plan.

²⁹ Même lorsqu'elles entrent dans le champ du permis de démolir défini ci-dessus.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cela correspond au tissu bâti historique de la commune c'est-à-dire le bourg d'Epannes. Il recouvre un bâti ancien particulièrement dense où peuvent coexister des activités de commerce, de services, d'artisanat ou encore de bureau avec de l'habitat.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions nouvelles d'exploitation agricole**
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les remblais, les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, sont en outre interdits :

- a) Les caves et les sous-sols.
- b) Les constructions neuves
- c) Les remblais et les exhaussements, les digues et le dépôt de matériaux
- d) Les clôtures pleines
- e) **Tous les stockages de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.**

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

2. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur le document graphique, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

3. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement, réfection et l'extension pour d'éventuelles mises en conformité avec la réglementation d'hygiène et de sécurité des constructions à usage d'activités existantes sous réserve d'existence d'une zone refuge hors d'eau.
- b) L'extension des constructions existantes d'habitation à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote de référence (cote des plus hautes eaux c'est à dire de la cote de crue centennale).
- c) L'aménagement, la réfection nécessaire à l'amélioration des normes de confort des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation
- d) Les équipements d'infrastructure collectifs nécessaires à la viabilité primaire ou d'intérêt général sous réserve de ne pas aggraver le risque.
- e) Les travaux d'ouvrage et aménagements hydrauliques sont autorisées à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques.
- f) Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 30m² et les piscines sous réserve que les matériaux extraits soient déposés en dehors de la zone inondable.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses doivent être évitées autant que possible. En outre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE Ua 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans l'attente du raccordement au réseau de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Non réglementé

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) **Soit à l'alignement actuel** ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- b) **Soit en retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait.** Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les annexes isolées des constructions principales de moins de 50m² de surface de plancher et les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité.
- Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 50 m² de surface de plancher,
- La piscine et son local technique qui doivent s'implanter en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- L'isolation extérieure de bâtiments existants sauf pour les constructions déjà implantées en limite de parcelles (façade en limites).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

- a) **La hauteur des constructions principales ne peut excéder 8 mètres pour les constructions R+2 et 6 mètres pour les constructions R+1.**
- b) **La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres.**

3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1. Rénovation et aménagement des constructions anciennes :

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du

bâtiment.

1. 1. Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les tuiles seront de terre cuite creuses, de type canal ou romane de teintes claires ou rosées variées en cohérence avec la couleur des toitures environnantes.

Pour les toitures composées d'ardoises ou autre, la rénovation s'emploiera à utiliser ce même matériau afin de restituer l'état initial connu.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Les pentes sont comprises entre 22° et 31%° et sont identiques sur tous les versants. Les pentes des toitures en ardoises seront comprises entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses sont possibles dans les projets d'architecture contemporaine.

Les percements en couverture doivent être limités soit à des châssis de toit de petite dimension (60cm x 90 cm) disposés en nombre restreint (maximum 2 par pan de toiture) soit à des verrières avec dans tous les cas la plus grande longueur dans le sens de la pente.

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

1. 2. Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire. Pour la couleur des enduits, il conviendra de respecter la palette du Marais Poitevin.

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. Les enduits présenteront une finition finement brossée ou talochée.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place. Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

Les bardages à petite lamelles (ou frisette) et l'aspect « bois vernis », le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

1.3. Ouvertures et menuiseries

Les façades seront réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnel.

Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage. Des dérogations sont toutefois tolérées dans le cas de projets architecturaux de qualité.

Les percements de petite taille pour locaux techniques ou fonction non habitables, pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Le percement des portes d'entrées nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade sauf pour des édifices publics et des bâtiments d'activité (commerciale, artisanale...).

Les menuiseries des fenêtres comportent deux ouvrants à la française avec carreaux.

Les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple sans décor superflu tels que grille en fer ouvragé, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux... Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

2. Constructions neuves et extensions ou modification de constructions récentes :

Préambule : Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

2.1. Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane de teintes claires ou rosées variées en cohérence avec la couleur des toitures environnantes.

Les toitures à plus de deux pentes sauf si la construction comporte au moins deux niveaux apparents sont interdites.

Les pentes sont comprises entre 22° et 31° et sont identiques sur tous les versants. Les pentes des toitures en ardoises seront comprises entre 35° et 50°. Les toitures terrasses sont possibles dans les projets d'architecture contemporaine.

Les chiens assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les édifices publics et les bâtiments commerciaux ou artisanaux.

2.2. Façades

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition broyée ou talochée, dressés sans baguette d'angle, ils présenteront une couleur de ton pierre. Les couleurs devront respecter la palette Marais Poitevin.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Les bardages à petite lamelles (ou frisette) et l'aspect « bois vernis », le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures visibles du domaine public devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage et les baies vitrées. Des dérogations seront toutefois tolérées dans le cas de projets architecturaux de qualité et cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles à destination des équipements et services publics et d'activités (commerces, bureaux et services...).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

3. Les annexes :

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Leur couleur doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

4. Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées seront constituées ;

- De maçonnerie traditionnelle
- De maçonnerie enduite (en harmonie avec celles de la construction principale)
- D'une murette basse surmontée d'une grille.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de plusieurs végétaux d'essences

locales (se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage si nécessaire.

5. Eléments divers :

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment.

Les abris de jardins sont tolérés sous réserve d'une bonne insertion paysagère (couleur, végétaux...).

6. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

7. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est fortement encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux et formes que celles précitées seront autorisés, notamment les programmes intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...

Dès lors l'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

En outre les installations solaires seront acceptées, mais en ayant recours aux solutions suivantes :

- soit une installation au sol dans le jardin ou sur les constructions annexes
- soit une installation en toiture, mais pas sur la façade principale et dans les cas dans l'axe de la toiture et en respectant la composition de la façade (axe des ouvertures notamment).

8. Les bâtiments d'activité :

Préambule : Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

8.1. Couvertures

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faitage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

8.2. Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

8.3. Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

8.4. Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5-7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...). Se référer à la pièce n°4.3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé au minimum :

Constructions à usage d'habitation : Maison individuelle hors lotissement Groupe d'habitation et lotissement	1 place par nouveau logement 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements créés : Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser à l'échelle de l'opération une place banalisée par tranche de 2 logements.
Pour les constructions à usage de bureaux et services (profession libérale...) Pour les hôtels et restaurants	1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher 1 place par chambre et 1 pour 10m ² de salle de restaurant

Pour les constructions à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente
Pour les Ateliers, entrepôts, hangars	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés en espace vert enherbé ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U α 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaire qui se sont récemment développés à la ceinture sud du bourg ancien.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :**
 - a) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
 - c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur intégration dans le site.
2. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur le document graphique, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **4 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses doivent être évitées autant que possible. En outre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Pour les impasses de plus de 40 mètres de long, elles doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules des services publics (SDIS et collecte des ordures ménagères...) par un dispositif de retournement de 10 mètres minimum de rayon.

ARTICLE Ub 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Dans l'attente du raccordement au réseau de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées traitées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. **Les constructions principales** au nu du mur de façade (balcon non compris), ou des extensions de constructions devront être implantées :

- a) Dans une bande de 0 à 5 m à partir de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- b) Quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait de plus de 5 mètres, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

- a) Une opération d'aménagement d'ensemble visant à poursuivre les objectifs d'économie d'énergie ou d'exploitation des énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques ...).

- b) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- c) Les dépendances et les annexes hormis les piscines et leur local technique dont l'implantation devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel du domaine public.
- d) La reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- f)

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

1. Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite d'une ou des deux limites séparatives, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées pour :

- a) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 50 m² de Surface de plancher,
- b) La piscine et son local technique doivent s'implanter en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- c) La reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- d) L'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.
2. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.
3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6 mètres, soit : R + 1 niveau.**
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres.**

3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, destinés à l'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- d) Pour la réalisation de capteurs solaires intégrés à la toiture
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Préambule : Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

1. Dispositions applicables aux constructions d'habitation

1.1. Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane de teintes claires ou rosées variées en cohérence avec la couleur des toitures environnantes.

Les toitures à plus de deux pentes sauf si la construction comporte au moins deux niveaux apparents sont interdites.

Les pentes sont comprises entre 22° et 31° et sont identiques sur tous les versants. Les pentes des toitures en ardoises seront comprises entre 35° et 50°. Les toitures terrasses sont possibles dans les projets d'architecture contemporaine.

Les chiens assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les édifices publics et les bâtiments commerciaux ou artisanaux.

1.2. Façades

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, dressés sans baguette d'angle, ils présenteront une couleur de ton pierre. Les couleurs devront respecter la palette Marais Poitevin.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Les bardages à petite lamelles (ou frissette) et l'aspect « bois vernis », le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

1.3. Ouvertures

Les ouvertures visibles du domaine public devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage et les baies vitrées. Des dérogations seront toutefois tolérées dans le cas de projets architecturaux de qualité et cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles à destination des équipements et services publics et d'activités (commerces, bureaux et services...).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

2. Les annexes

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Leur couleur doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

3. Les clôtures

Pour les habitations, les clôtures ne sont pas obligatoires mais si elles existent, elles devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies publiques existantes et nouvelles, elles seront constituées par un muret de 0.60m de hauteur surmonté de grilles ou grillages, le tout ne dépassant pas 1.20m.
- En limites séparatives, elles seront constituées par un mur ou un grillage plastifié d'une hauteur maximum de 1.50m doublé ou non d'une haie arbustive d'essences locales variées de 1.80m de hauteur maximum. Le grillage des clôtures pourra être monté sur un rang de parpaings.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits ou crépis sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La hauteur maximum des portails et portillons est fixée à 1.50m.

Les clôtures et portails des bâtiments d'activité pourront être plus élevés que celles des habitations sans toutefois dépasser une hauteur de 2 mètres.

4. Les bâtiments d'activité

Préambule : Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

4.1. Couvertures

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faitage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

4.2. Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

4.3. Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

4.4. Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

5. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

6. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment.

Les abris de jardins sont tolérés sous réserve d'une bonne insertion paysagère (couleur, végétaux...) et d'une emprise extérieure limitée à moins de 9m². De préférence ils seront soit en bois, soit recouverts d'un bardage bois avec toiture à une pente recouverte de tuiles identiques à celles de la construction principale et s'implanteront à l'angle de 2 limites.

7. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables

est fortement encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux et formes que celles précitées seront autorisés, notamment les programmes intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...

Dès lors l'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5-7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...). Se référer à la pièce n°4.3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé au minimum :

Constructions à usage d'habitation : Maison individuelle hors lotissement Groupe d'habitation et lotissement	2 places par nouveau logement 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements créés : Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser à l'échelle de l'opération une place banalisée par tranche de 2 logements.
Pour les constructions à usage de bureaux et services (profession libérale...) Pour les hôtels et restaurants	1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher 1 place par chambre et 1 pour 10m ² de salle de restaurant
Pour les constructions à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente
Pour les Ateliers, entrepôts, hangars	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...

Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser à l'échelle de l'opération une place banalisée par tranche de 2 logements.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés en espace vert ou plantés d'arbres et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste annexée au règlement).

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Non réglementé

□□□□

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U₂

CARACTERE DE LA ZONE U₂

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U₂ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article U₂ 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, au commerce et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'article U₁.2.

ARTICLE U₂ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions) et notamment les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités touristiques, culturelles, sportives ou éducatives.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et les parcs résidentiels de loisirs.
- c) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- d) **Les constructions destinées à l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes

dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à aux alinéas précédents. Les logements de fonction sont ainsi tolérés.

- e) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U/3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc... La largeur de la chaussée nouvelle ne sera pas inférieure à 4m.

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Ces voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Par contre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un

demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE U4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE U1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter librement à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Les constructions devront s'implanter soit en continuité soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.
2. **Les exceptions**
 - Pour des constructions s'appuyant sur une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin.
 - Pour les annexes indépendantes du bâti existant à condition que la hauteur absolue n'excède pas 3.50m
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des futures constructions sera limitée à 11 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

2. Dispositions pour les constructions

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

4. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5-7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...). Se référer à la pièce n°4.3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile pour handicapé

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation

* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	3,30 m	3,30 m	3,30 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m
* pente et dévers :	≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %

c) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif : 	Les stationnements doivent répondre aux besoins de l'opération Certains stationnements peuvent être mutualisés pour plusieurs équipements

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

3. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

b) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

Les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de

plusieurs essences locales (se référer à la liste annexée au règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U^l 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est principalement vouée à l'implantation des établissements qui, en raison de la nature ou de l'importance de leurs activités sont plus à leur place dans un secteur à l'écart des zones résidentielles.

Elle est ainsi destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux, ainsi que les entrepôts.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ue 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- c) Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- d) Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition que le logement **soit intégré dans le même volume**.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile,

collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Ces voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Par contre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE Ue 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. **Toutes les constructions nouvelles** au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées en retrait de 6 m minimum à partir de l'alignement des voies internes et emprises publiques, existantes ou projetées,

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions pourront s'implanter en retrait ou sur une limite séparative sous réserve de l'application des règles de sécurité ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique

(visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. Les exceptions

- a) Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **9 mètres** mesurée à l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu.

3. Exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera des **volumes simples et des formes épurées** en travaillant leur implantation pour mieux profiter de l'énergie primaire.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- c) Les toitures terrasses sont autorisées.
- d) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.
- e) La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de la nature de l'activité notamment pour des raisons de sécurité justifiées ou diminuées pour des raisons de sécurité routière.

3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage industriel, entrepôt ou artisanal	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...
Pour les constructions à usage de bureaux et services	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
Pour les constructions à usage commercial	2 places de stationnement par 100 m² de surface de vente
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants	1 place par chambre. 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

b) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste annexée au règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans le bourg qui peuvent être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement. Elles sont principalement vouées à l'accueil résidentiel.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2. Dans la zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une **opération d'ensemble d'une surface supérieure ou égale à 3000m²** hormis pour les espaces résiduels résultant des opérations successives.
- b) Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.
- c) Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h) Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage et la vocation résidentielle de la zone ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- i) Les carrières

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées en 1AU sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
 - qu'elles portent sur une superficie minimum de 3000m².
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.
 - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

- b) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.

- c) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

- d) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3.50 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **4.50 mètres** minimum pour les voies en double sens.
- Largeur de chaussée de **3.50 mètres** minimum pour les voies en sens unique dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des poids lourds

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Ces voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Par contre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les écoulements doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux de distribution électriques, radiodiffusion ou télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées ou augmentées :

- a) Dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à poursuivre les objectifs d'économie d'énergie ou d'exploitation des énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques ...),
- b) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- c) Pour les annexes isolées et les piscines,
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- a) Les piscines et leur local technique dont l'implantation devra dans tous les cas respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'**égout du toit**.

1. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit, soit R+1.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,0 mètres** à l'égout du toit.

2. Toutefois ces normes de hauteurs ne s'appliquent pas :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Préambule : Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

1. Dispositions applicables aux constructions d'habitation

1.1. Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane de teintes claires ou rosées variées en cohérence avec la couleur des toitures environnantes.

Les toitures à plus de deux pentes sauf si la construction comporte au moins deux niveaux apparents sont interdites.

Les pentes sont comprises entre 22° et 31° et sont identiques sur tous les versants. Les pentes des toitures en ardoises seront comprises entre 35° et 50°. Les toitures terrasses sont possibles dans les projets d'architecture contemporaine.

Les chiens assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les édifices publics et les bâtiments commerciaux ou artisanaux.

1.2. Façades

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, dressés sans baguette d'angle, ils présenteront une couleur de ton pierre. Les couleurs devront respecter la palette Marais Poitevin.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Les bardages à petite lamelles (ou frisette) et l'aspect « bois vernis », le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

1.3. Ouvertures

Les ouvertures visibles du domaine public devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage. Des dérogations seront toutefois tolérées dans le cas de projets architecturaux de qualité et cette disposition ne s'applique pas aux ouvertures des bâtiments publics, commerciaux ou artisanaux...

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

2. Les annexes

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Leur couleur doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

3. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais si elles existent, elles devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies publiques existantes et nouvelles, elles seront constituées par un muret de 0.60m de hauteur surmonté de grilles ou grillages, le tout ne dépassant pas 1.20m.
- En limites séparatives, elles seront constituées par un mur ou un grillage plastifié d'une hauteur maximum de 1.50m doublé ou non d'une haie arbustive d'essences locales variées de 1.80m de hauteur maximum.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits ou crépis sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La hauteur maximum des portails et portillons est fixée à 1.50m

4. Les bâtiments d'activité

Préambule : Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

4.1. Couvertures

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en

œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faitage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

4.2. Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

4.3. Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

4.4. Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

4.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

5. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

6. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment.

Les abris de jardins sont tolérés sous réserve d'une bonne insertion paysagère (couleur, végétaux...) et d'une emprise extérieure limitée à moins de 9m². De préférence ils seront soit en bois, soit recouverts d'un bardage bois avec toiture à une pente recouverte de tuiles identiques à celles de la construction principale et s'implanteront à l'angle de 2 limites.

7. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables

est fortement encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux et formes que celles précitées seront autorisés, notamment les programmes intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...

Dès lors l'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé au minimum :

Constructions à usage d'habitation : Maison individuelle hors lotissement Groupe d'habitation et lotissement	2 places par nouveau logement 1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés : Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser à l'échelle de l'opération une place banalisée par tranche de 2 logements.
Pour les constructions à usage de bureaux et services (profession libérale...) Pour les hôtels et restaurants	1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher 1 place par chambre et 1 pour 10m ² de salle de restaurant
Pour les constructions à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente
Pour les Ateliers, entrepôts, hangars	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...

Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser à l'échelle de l'opération une place banalisée par tranche de 4 logements.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

Les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur ;

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés en espace vert ou plantés d'arbres et convenablement entretenus.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de plus de 100m² afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (se référer à la charte du parc du Marais Poitevin).

Toute opération à usage d'habitation devra présenter 10% d'espaces verts.

Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,00 m.
- De placettes ou de parcs
- L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés, en cas d'impossibilité technique avérée de réaliser un bassin d'orage, le dispositif de stockage et de traitement des eaux pluviales retenu devra s'insérer harmonieusement à son environnement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

□□□□

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DES ZONES 2AU

Il s'agit de zones, d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 2AU est une réserve foncière à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du PLU en fonction du projet.

Il existe un secteur 2AUe en prévision d'une possibilité d'extension de la zone d'activités des Sablonnières.

A cette occasion, le document d'orientations d'aménagement et de programmation indiquera les principes d'aménagement s'imposant aux futurs aménageurs.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle comprend un secteur Ah qui recoupe les constructions d'habitation isolées sans lien avec l'activité agricole.

L'indice « p » permet d'identifier les terrains où sont implantés des exploitations agricoles dans ou au contact du marais protégé au titre de Natura 2000 ainsi que les parcelles côtoyées (nidification) par des oiseaux d'intérêt communautaire.

Il est d'ailleurs rappelé que tous les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b)** Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d)** Les habitations légères de loisirs, les mobilis-home et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

2. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, sont en outre interdits :

- a) Les caves et les sous-sols.
- b) Les constructions neuves
- c) Les remblais et les exhaussements, les digues et le dépôt de matériaux

- d) Les clôtures pleines
- e) Tous les stockages de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

3. En outre, dans le secteur Ap, sont interdites toutes les constructions ou installations, y compris les serres démontables, hormis celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans la zone A proprement dite :

a) Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole

b) Les constructions à usage d'habitation et leur extension, sous réserve :

- Qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants et que l'activité exige la proximité immédiate de l'exploitant.
- Qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitant agricole.

c) Les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe et notamment celles qui pourraient être autorisées en tant que logement de fonction peuvent être limitées en nombre et /ou en surface pour éviter une densification excessive des zones agricoles.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.

e) Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire naturelle de camping, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants ayant un intérêt architectural.

f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

g) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

h) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre

2. Dans le secteur Ah, sont uniquement autorisés :

a) Les extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées à condition que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du P.L.U. avec la possibilité d'atteindre 50m² supplémentaire nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus. Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines.

b) Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique, sous condition de ne créer qu'un logement par bâtiment, et sous réserve que les distances réglementaires soient respectées par rapport aux bâtiments agricoles et leurs annexes.

c) Les annexes isolées de la construction principale d'une surface de plancher de 40 m² et les piscines.

d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

e) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion dans le site.

3. Dans le secteur Ap, sont admis:

- a) Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.
- b) Les aménagements nécessaires aux activités agricoles ou pastorales mais ne créant pas plus de 20m² de surface de plancher.

4. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- g) L'aménagement, réfection et l'extension pour d'éventuelles mises en conformité avec la réglementation d'hygiène et de sécurité des constructions à usage d'activités existantes sous réserve d'existence d'une zone refuge hors d'eau.
- h) L'extension des constructions existantes d'habitation à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote de référence (cote des plus hautes eaux c'est à dire de la cote de crue centennale).
- i) L'aménagement, la réfection nécessaire à l'amélioration des normes de confort des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation
- j) Les équipements d'infrastructure collectifs nécessaires à la viabilité primaire ou d'intérêt général sous réserve de ne pas aggraver le risque.
- k) Les travaux d'ouvrage et aménagements hydrauliques sont autorisées à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques.
- l) Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 30m² et les piscines sous réserve que les matériaux extraits soient déposés en dehors de la zone inondable.

5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur le document graphique, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent

répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Ces voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Par contre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. assainissement

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC.

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

1. Toute construction nouvelle doit s'implanter en respectant :

- a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'alignement ou limite d'emprise des routes départementales,
- b) un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement ou limite d'emprise des routes et chemins communaux.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :

- a) Pour l'extension en continu d'une construction existante
- b) Le long de la RN 11, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions d'habitation devront respecter un recul de 100 mètres au moins à partir de l'axe de la RN 11, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et des réseaux d'intérêt public.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **8 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
- b) Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **9 mètres**, à l'égout du toit sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur des dépendances des constructions principales d'habitation (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.

3. exception

Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc).
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Préambule : On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

1. Constructions, rénovations et extensions

Préambule : Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

1.1 Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane de teintes claires ou rosées variées en cohérence avec la couleur des toitures environnantes.

Les toitures à plus de deux pentes sauf si la construction comporte au moins deux niveaux apparents sont interdites.

Les pentes sont comprises entre 22° et 31° et sont identiques sur tous les versants. Les pentes des toitures en ardoises seront comprises entre 35° et 50°. Les toitures terrasses sont possibles dans les projets d'architecture contemporaine.

Les chiens assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les édifices publics et les bâtiments commerciaux ou artisanaux.

1.2. Façades

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, dressés sans baguette d'angle, ils présenteront une couleur de ton pierre. Les couleurs devront respecter la palette Marais Poitevin.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Les bardages à petite lamelles (ou frissette) et l'aspect « bois vernis », le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

1.3. Ouvertures

Les ouvertures visibles du domaine public devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage et les baies vitrées. Des dérogations seront toutefois tolérées dans le cas de projets architecturaux de qualité.

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

2. Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures autour des constructions d'habitation et de leurs annexes n'excédera pas 1,50m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus de plusieurs essences locale, se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1.50 mètre

Pour les clôtures autour des bâtiments agricoles, il sera privilégié des haies végétales d'essences locales variées.

3. Les bâtiments à usage agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

3.1. Volumes et toitures

Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel.

Les toitures seront de préférence à deux pans et le faîtage dans le sens de la longueur. La pente de la toiture n'excédera pas 31% (pour les extensions, cette pente sera adaptée à la pente du bâtiment existant).

La couverture sera en fibre ciment de teinte naturelle ou entôle pré laquée de couleur sombre (ex : RAL7030).

3.2. Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les façade présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour s'intégrer à leur environnement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

Les couleurs violentes ou couleur claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

5. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, il doit être recherché le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira notamment au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des **éléments de composition architecturale à part entière** et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Dispositions générales

a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :

Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

Les arbres remarquables recensés doivent également être préservés sauf cas justifiés et argumentés. En cas d'arrachage ils doivent être replantés.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à

compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□□

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre les secteurs de marais et les boisements de la commune.

Une portion de cette zone est exposée au risque d'inondation dont les limites sont définies par l'atlas des zones inondables (limites reportées au plan de zonage).

Elle comprend par ailleurs deux secteurs :

- Le **secteur N/** pour tenir compte de la présence d'espaces naturels susceptibles de recevoir des équipements légers de sport et/ou de loisirs.
- Le **secteur Nh** pour tenir compte de l'habitat isolé sur le plateau ou dans le vallon, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront seulement autorisées des extensions des constructions existantes ou des changements de destination sans possibilité de nouvelles constructions d'habitations...

L'indice « p » permet d'identifier le marais protégé au titre de Natura 2000. Il est d'ailleurs rappelé que tous les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions nouvelles destinées** à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, ou à l'activité agricole sauf

- Toutes les constructions, extensions et installations nouvelles qui ne sont pas visées par l'ensemble des alinéas de l'article N2.

2. Pour rappel, dans la zone Np sont expressément interdits tous les travaux d'exhaussements et d'affouillements

3. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, sont en outre interdits :

a) Les caves et les sous-sols.

- b) Les constructions neuves
- c) Les remblais et les exhaussements, les digues et le dépôt de matériaux
- d) Les clôtures pleines
- e) Tous les stockages de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans la zone N proprement dite:

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 20 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site et dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

b) Dans le secteur Nl, sont aussi autorisés :

- les équipements et installations légères liés aux activités de sports et de loisirs de la commune sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

c) Dans le secteur Nh, sont aussi autorisés :

- Le changement de destination de bâtiments pour un usage d'habitation individuelle ou touristique.
- Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle se réalise en harmonie avec la construction d'origine et n'excède pas **30%** d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des constructions existantes à l'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol nouvelle de 50m² nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus. Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines,
- Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m².

2. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) L'aménagement, réfection et l'extension pour d'éventuelles mises en conformité avec la réglementation d'hygiène et de sécurité des constructions à usage d'activités existantes sous réserve d'existence d'une zone refuge hors d'eau.

b) L'extension des constructions existantes d'habitation à condition que le plancher bas soit

situé au dessus de la cote de référence (cote des plus hautes eaux c'est à dire de la cote de crue centennale).

c) L'aménagement, la réfection nécessaire à l'amélioration des normes de confort des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation.

d) Les équipements d'infrastructure collectifs nécessaires à la viabilité primaire ou d'intérêt général sous réserve de ne pas aggraver le risque et de contraintes techniques justifiées.

e) Les travaux d'ouvrage et aménagements hydrauliques sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques.

f) Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 30m² et les piscines sous réserve que les matériaux extraits soient déposés en dehors de la zone inondable.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les impasses doivent être évitées autant que possible. En outre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. assainissement

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Toute construction nouvelle doit s'implanter en respectant :

- a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'alignement ou limite d'emprise des routes départementales,
- b) un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement ou limite d'emprise des routes et chemins communaux.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour l'extension en continu de constructions existantes
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue
- c) Pour les annexes inférieures à 40 m² de surface de plancher et les piscines, leur implantation est libre.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

2. Aucune construction ne peut être édiflée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines, les tennis) dont l'implantation est libre,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

Les annexes devront s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.

3. Exception

Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de l'extension s'aligne sur celui de la partie de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

2. Constructions, rénovations et extensions des constructions d'habitation

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas le style du bâtiment originel.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante,
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

2. 1. Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les tuiles **employées en chapeau seront de type canal ou tige de botte** de teintes claires ou rosées variées en cohérence avec les toitures environnantes.

Pour les toitures composées d'ardoises, la rénovation s'emploiera à utiliser ce même matériau afin de restituer l'état initial connu.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Les pentes sont comprises entre 22° et 31%° et sont identiques sur tous les versants. Les pentes des toitures en ardoises seront comprises entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses sont possibles dans les projets d'architecture contemporaine.

Les percements en couverture doivent être limités soit à des châssis de toit de petite dimension (60cm x 90 cm) disposés en nombre restreint (maximum 2 par pan de toiture) soit à des verrières avec dans tous les cas la plus grande longueur dans le sens de la pente.

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

2. 2. Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire. Pour la couleur des enduits, il conviendra de respecter la palette du Marais Poitevin.

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. Les enduits présenteront une finition finement brossée ou talochée.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place. Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

Les bardages à petite lamelles (ou frisette) et l'aspect « bois vernis », le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits.

2.3. Ouvertures et menuiseries

Les façades seront réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnel.

Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage. Des dérogations sont toutefois tolérées dans le cas de projets architecturaux de qualité.

Les percements de petite taille pour locaux techniques ou fonction non habitables, pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Le percement des portes d'entrées nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade sauf pour des édifices publics et des bâtiments d'activité (commerciale, artisanale...).

Les menuiseries des fenêtres comportent deux ouvrants à la française avec carreaux.

Les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple sans décor superflu tels que grille en fer ouvragé, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux... Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

3. Les clôtures des constructions d'habitations et de leurs annexes

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales, se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage,

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1.50 mètre.

4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

5. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, il doit être recherché le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira notamment au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des **éléments de composition architecturale à part entière** et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

7. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5-7° du code de l'urbanisme : se référer à la pièce n°4.3.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Dispositions générales

a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :

Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

Les arbres remarquables recensés doivent également être préservés sauf cas justifiés et argumentés. En cas d'arrachage ils doivent être replantés.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a)** Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b)** Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE N° 1 : Les recommandations relatives aux essences locales

*** Strate arborée :**

Chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), frêne commun (haie), chêne pubescent (sol filtrant), chêne vert (sol superficiel), noyer commun, érable champêtre, charme (sol profond), fruitiers divers (poirier et pommier sauvages), le cornier, l'aubépine monogyne, aliser torminal.

*** strate arbustive :**

Cerisier de Ste Lucie, Fusain d'Europe, noisetier, prunellier épineux, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, buis, charme, l'orme champêtre, sureau noir, églantier, viorne obier et lantane, épine blanche, ronce, troène commun, genévrier commun, bourdaine, buis, chèvrefeuille, clématite, lierre...

A proscrire :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...