

**Département des DEUX- SEVRES**  
**Commune de FRONTENAY ROHAN ROHAN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**PIECE 4**

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
<b>ELABORATION</b>	<b>27/02/2003</b>	<b>10/05/2007</b>	<b>28/02/2008</b>
<b>Modification simplifiée n°1 approuvée le 07/11/2013</b>			
<b>CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE</b>			

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	21
ZONE URBANISEE SPECIALISEE : Ux .....	32
ZONE A URBANISER 1AU .....	40
ZONE A URBANISER 2AU .....	50
ZONE AGRICOLE : A .....	53
ZONE NATURELLE : N .....	69
ANNEXE 1 : ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 11.....	87
ANNEXE 2 : ANNEXE REGLEMENTAIRE .....	88

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L. et R. 123 du Code de l'Urbanisme.

---

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :**

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de FRONTENAY ROHAN ROHAN.

---

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :**

---

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R 111.24.2 du code de l'urbanisme sauf les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21. qui demeurent applicables, conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code et dont le libellé ci-dessous est à jour au 1<sup>er</sup> octobre 2007.

#### **R 111.2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **R 111.4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **R 111.15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **R 111.21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2-2 : En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. (L.111.4 du code l'urbanisme)

b) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

c) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

S'appliquent également les dispositions de l'arrêté n°05.79.032.357 du 12 mai 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Frontenay-Rohan-Rohan.

d) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

e) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

f) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

g) La publicité : sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application.

h) En outre certains secteurs de la commune sont repérés au titre de la Directive européenne du 2 avril 1979 dite directive «Oiseaux» et de la Directive européenne du 21

mai 1992, encore appelée "Directive Habitat", et de ce fait soumis aux dispositions des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

i) Le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques

Tous les permis de construire situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

---

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

---

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

En outre, les plans de zonage font apparaître :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics. La liste des emplacements réservés avec leur destination, leur surface, et le nom de la collectivité bénéficiaire est annexée au dossier de P.L.U.

### **CAS PARTICULIER DES ESPACES BOISES CLASSES :**

Extrait de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme :

Le classement (des espaces boisés) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans (...) tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf certains cas précis énumérés à l'article L 130.1).

---

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - ARTICLE L.123 - 1 (ANTE PENULTIEME ALINEA) DU CODE DE L'URBANISME :**

---

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

(Articles 3 à 13 du règlement de chaque zone).

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

---

## **ARTICLE 5 – RAPPELS**

---

### Les clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration (cf. annexe réglementaire).

### Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
  - b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- (cf. annexe réglementaire).

### Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme) (cf. annexe réglementaire)

### Les défrichements :

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (application des articles L 311.1 et suivants du code forestier)

### Les démolitions :

Sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 (cf annexe réglementaire) les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1.

---

## **ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

---

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction serait admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré sauf si le sinistre est dû à un risque naturel. En ce cas, la reconstruction doit être conforme au règlement de la zone.

## **ZONE UA**

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone correspond au centre ancien du bourg, il est fait application de la charte architecturale du Marais Poitevin.

Le permis de démolir est obligatoire.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies à l'article 6 de l'arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2003 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures de transport terrestres en Deux-Sèvres, lorsqu'elles sont situées à moins de 250m du bord de la RN 11.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions et installations à caractère industriel
- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- La démolition sans autorisation (le permis de démolir étant institué)

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

---

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article U 1 et au paragraphe précédent sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

<h2><b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b></h2>
---

---

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile de la sécurité routière et aux usages qu'ils supportent.

#### 1.Accès :

Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique qui présenteraient un risque pour la circulation sont interdites.

#### 2.Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Dans le cas contraire, elles seront limitées à la desserte de 4 logements maximum et devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

---

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 1.Eau potable :

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

#### 2.Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à la signature d'une convention avec la collectivité chargée de l'assainissement.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs

pluviale est interdite.

### 3.Eaux pluviales

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

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

### 4.Electricité - Téléphone :

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

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

---

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

---

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

---

Sans indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées où la propriété close de manière à préserver la continuité d'alignement du bâti existant.

---

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

---

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, elle doit en être éloignée d'une distance au moins égale à 3 m.

Nonobstant, les dispositions de l'alinéa précédent, à l'intérieur de la marge de recul, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

*Commentaire : la façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.*

Les abris de jardin peuvent être implantés à une distance de 1,50 m des limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

### Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

*Commentaire : Les présentes dispositions ne s'appliquent pas lorsqu' est établie une servitude de cour commune ; dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 8 qui s'appliquent.*

---

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

---

Deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

---

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1.Rappel

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

#### 2.Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction ne dépassera pas 9 m pour les constructions R+2 et 6 m pour les constructions R+1.

---

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

#### I- Projets contemporains

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

## II- Constructions traditionnelles

Prise en compte de la Charte Architecturale du Marais Poitevin

### Généralités

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

### Edifices concernés :

Les constructions en matériaux traditionnels (pierre, enduits, terre cuite) dont l'origine est antérieure, en général, au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.

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

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

#### 1. Modifications d'aspect

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

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

#### 2. Aspect des matériaux de façade

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

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

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation) au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

Les murs de moellons de dépendances et clôtures ou de façades latérales de maisons

d'habitation ou édifices publics doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Les enduits seront ton pierre ou reprendront les couleurs utilisées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les enduits recevront une finition talochés, lissés ou brossés. les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures sont proscrits.

Les enduits de facture traditionnelle seront restitués en pleine masse, en finition brossée ou talochée, dressés en affleurement du nu extérieur de la pierre de taille ou dressés en retrait du nu extérieur de la pierre de taille dans le même ton que la pierre avec un mortier à la chaux naturelle et sable de carrière.

Les angles seront dressés sans baguette.

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

### 3. Aspect des matériaux de couverture

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

- . Tuiles canal en courants et chapeaux
- . Types tuiles tige de botte
- . Éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux
- . Les vérandas sont autorisées.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites. En courant, l'emploi des tuiles canal à crochets est recommandé, à l'exclusion des tuiles à fond plat.

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

Les couvertures métalliques en cuivre ou en zinc peuvent être autorisées.

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

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

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

### 4. Charpente

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

## 5. Percements

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

L'ordonnement des façades sera respecté,

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

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

Des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, ect...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur et de réaliser des encadrements en pierre similaires aux ouvertures existantes.

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

Les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc.... Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

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

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

## 6. Clôtures

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

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

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

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

### III- Constructions neuves

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

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

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

#### Création architecturale

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

Des toitures variées des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)

Des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

#### Architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale

##### 1. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

##### a) Implantation :

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

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

technique particulière motivée.

Les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce.

#### b) Volumes :

La construction devra présenter des volumes simples avec des toitures à 2 pans de même pente dans l'esprit de l'architecture locale.

Le projet définira un corps de bâtiments principal couvert à deux pans. Les volumes secondaires, perpendiculaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou en pénétration

Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à 4 pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les volumes à rez de chaussée seront couverts avec des toitures à 2 pans de même pente.

La largeur des pignons perçus ne dépassera pas 9 m.

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

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

#### c) Style architectural

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

#### d) Façades maçonnées

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

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

Les enduits ou peintures extérieures seront ton pierre ou reprendront les couleurs utilisées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les enduits recevront une finition talochés, lissés, brossés. Les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures sont proscrits.

Les arrêtes seront dressés sans baguette d'angle.

#### e) Couvertures

Les toitures seront en tuiles CREUSES ou ROMANES de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique ainsi que la tuile béton). Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants.

Les tuiles romane/canal seront proscrites.

Les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits.

Les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en zinc ou en cuivre.

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

- . Tuiles canal en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte
- . Privilégier le réemploi de tuiles anciennes en chapeaux
- . Les vérandas sont autorisées pour autant qu'elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

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

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

Les tuiles mécaniques du XIX<sup>ème</sup> siècle sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

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

Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 40° et 60°.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour des raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine).

#### f) Charpentes

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

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

#### g) Percements des baies et menuiseries

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

- Les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries de 4 ou 6 ou 8 grands carreaux. En cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants. L'usage de menuiseries à petits carreaux pourra être admis dans ces conditions.
- Des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.
- Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade.
- Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur).
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux).

Les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum).

#### h) Clôtures

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

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle de pierre pays
- en maçonnerie enduite (sur toutes leurs faces) limitée à 1m 20 de hauteur
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage double d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toutes leurs faces. Des percements de largeur modérée peuvent être réalisés.

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

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

Les clôtures peuvent être constituée d'un grillage de couleur neutre sombre (vert par exemple) fixée sur des potelets métalliques de section fine et doublée d'une haie vive d'essences locales variées. Elles présenteront une hauteur constante d'environ 1m 20 par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale du soubassement sera de 10 cm.

Les haies vives seront composées d'espèces locales variées.

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

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30. La hauteur des piles sera limitée à 1m 50. Les arrêtes seront dressés sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1m50. (voir croquis joints en annexe).

Les poteaux de béton sont autorisés sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du projet ne justifie pas des restrictions de l'usage de ce matériau, à condition d'être peints d'une couleur en harmonie avec celui de la construction principale et d'être doublés d'une haie de hauteur au moins équivalente.

#### i) Couleurs :

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

Maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par l'utilisation de badigeon à la chaux. Les couleurs les plus claires sont réservées aux menuiseries XVIIIème siècle.

#### j) Autres constructions : bâtiments artisanaux (hangars et ateliers)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

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

L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise est à privilégier en façade.

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

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites,

sauf installations artisanales ou commerciales de grande portée de charpente, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte atteinte à l'harmonie du site environnant.

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

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

k) Eléments divers :

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone) : Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction), soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...)

Capteurs solaires

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin.

- Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL 7037 ou plus sombre).

---

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

---

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

Lorsque le projet concerne la réalisation de plusieurs logements dans le même bâtiment, il doit disposer de locaux techniques destinés au stationnement des vélos et poussettes ainsi qu'au stockage des déchets ménagers.

---

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

---

**1.Espaces libres**

Sans objet

**2.Plantation**

Les abris de jardin implantés à 1,50 m des limites devront être masqués par une haie plantée dans cette marge.

**3.Espaces boisés classés**

Des espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet.

## **ZONE UB**

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone correspond à la partie récemment urbanisée du bourg. Elle est bien équipée. On y trouve un mélange d'habitations et d'activités. Le secteur UBs correspond à un petit secteur où les terrains sont sujets à rétention d'eau, les sous-sols sont déconseillés. En outre, ce secteur correspond au quartier des Chambeaux dans lesquels des dispositions particulières sont prescrites en vue de conserver le caractère de ce quartier d'anciens jardins.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies à l'article 6 de l'arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2003 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures de transport terrestres en Deux-Sèvres, lorsqu'elles sont situées à moins de 250m du bord de la RN 11.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions et installations à caractère industriel
- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Disposition particulière applicable dans le périmètre Z2 figurant sur le plan de zonage (pièce 5) :

Outre les dispositions énoncées au paragraphe ci-dessus, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- les immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les établissements recevant du public,

---

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Dans le secteur UBs :

Les constructions seront implantées dans le respect des lignes de force du paysage (topographie, parcellaire, alignement du bâti, alignement des haies, alignement des murs...), au maximum à 50 cm au dessus du point le plus bas du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

3/ Dans le périmètre Z2 figurant sur le plan de zonage (pièce 5), sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient mesurées.
- Les aires de sport à condition qu'elles ne disposent pas de structures destinées à recevoir du public.

4/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article U 1 et aux paragraphes précédents sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE :**

---

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile de la sécurité routière et aux usages qu'ils supportent.

#### 1. Accès

Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique qui présenteraient un risque pour la circulation sont interdites.

#### 2. Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Dans le cas contraire, elles seront limitées à la desserte de 4 logements maximum et devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

---

### **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 1. Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

#### 2. Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à la signature d'une convention avec la collectivité chargée de l'assainissement.

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

### 3.Eaux pluviales

#### 3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permet pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention limité.

#### Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 2.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN).

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé chlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

### 4.Electricité - Téléphone

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

---

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

**Pour l'application des règles sanitaires, la totalité de l'unité foncière peut être prise en compte dans le cas où celle-ci chevauche les limites de la zone.**

---

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### 1- Implantation par rapport à la RN 11

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la RN 11 et 100 m de l'axe de la RN 11 dans le tronçon devant être transformé en autoroute A 810 (voir marges de recul figurant sur le plan de zonage).

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### 2. En bordure des autres voies :

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à 4 m minimum des emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

*Commentaire : l'alignement de fait est constitué, soit par des constructions situées de part et d'autre du projet, soit pas la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.*

---

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, elle doit en être éloignée d'une distance au moins égale à 3m.

Nonobstant, les dispositions de l'alinéa précédent, à l'intérieur de la marge de recul, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

*Commentaire : la façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.*

Les abris de jardin peuvent être implantés à une distance de 1,50 m des limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

Une implantation sur limite parcellaire latérale biaise pourra être admises si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 60°.

#### Dispositions particulières

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

*Commentaire : Les présentes dispositions ne s'appliquent pas lorsqu' est établi une servitude de cour commune ; dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 8 qui s'appliquent.*

---

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

---

Deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.

---

### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1.Rappel

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

#### 2.Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions sera de 6 m pour les constructions R + 1. La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### I- Expression architecturale contemporaine

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### II- Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle

Pour toutes les constructions, le blanc et les couleurs criardes sont interdits pour le gros œuvre.

#### 1 Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

#### Interdictions

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle ou étrangère à la région.

L'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits ou bardés, briqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...).

Les couvertures en ardoise ou métalliques sauf en cas d'extension de l'existant déjà couvert de cette façon.

La tôle galvanisée à nu.

#### Prescriptions

Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts, en chevrons et volige apparents. (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique

ainsi que la tuile béton). Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants. Des pentes plus faibles seront admises pour des annexes.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour des raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine).

Les lucarnes, les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum).

Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur)

Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux). A l'intérieur du site classé, les menuiseries seront en bois peint. L'aluminium pré laqué et l'acier pré laqué pourront être acceptés si la nature des ouvertures concourt à la mise en valeur de l'architecture du bâtiment.

Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelleront les enduits traditionnels (teintes naturelles intégrant des sables « de pays »...).

Les matériaux verriers ou d'aspect analogue sont autorisés pour les vérandas.

Les constructions légères, telles que abri de jardin, pourront être réalisées en tôle pré laquée mate. Toutefois, les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4m ; au-delà la couverture présentera deux versants avec le faîtage dans le sens de la longueur.

## 2Autres constructions artisanales (hangars et ateliers)

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise est à privilégier en façade.

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

Les couvertures en fibrociment sont « tolérées » à condition qu'elles soient teintées couleur tuiles.

En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme en bardage), celle-ci sera pré laquée mate...

### 3 Les clôtures :

⇒ Clôtures sur rue :

- Soit d'une haie vive, réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublées d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- Soit d'un mur en pierre de 1,20 à 2 m de hauteur maximale.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), l'enduit sera en harmonie avec celui de la construction.

⇒ Clôtures séparatives :

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres, et constituées soit par une haie vive d'essences régionales variées doublée d'un grillage, soit par un mur en maçonnerie ou en pierre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1m 20 pour les maçonneries enduites et à 2m pour les murs en pierre.

Les murs bahuts seront enduits sur toutes leurs faces.

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30. La hauteur des piles sera limitée à 1m 50. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1m 50 (voir croquis joints en annexe).

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), l'enduit sera en harmonie avec celui de la construction.

Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### 4 Eléments divers :

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone) : Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction), soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...)

### Capteurs solaires

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin.

- Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL 7037 ou plus sombre).

### 5 Dispositions particulières applicables au secteur UBs

#### Découpage foncier :

Afin de conserver la trame en lanière des anciens jardins, les terrains doivent avoir des dimensions plus longues que larges dans des proportions suivantes : la largeur ne peut excéder 1/4 de la longueur du terrain.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsqu'un terrain existant à la date d'approbation du PLU a une largeur supérieure à celle fixée au paragraphe précédent.

---

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

---

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

1) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle, dont une non close
- dans les lotissements de plus de deux lots ou opérations sous forme de permis groupés, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place pour 2 logements.

2) Pour les autres constructions, le nombre de places à prévoir doit être adapté aux besoins de l'opération.

3) Lorsque le projet concerne la réalisation de plusieurs logements dans le même bâtiment, il doit disposer de locaux techniques destinés au stationnement des vélos et poussettes ainsi qu'au stockage des déchets ménagers.

---

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

### Espaces libres

Une surface minimum de 10 % de la superficie de l'opération doit être réservée pour la création d'un espace vert. Lorsqu'il existe des haies à conserver, celles-ci pourront être intégrées dans le calcul de ces 10 %.

#### Plantation

Les haies existantes doivent être conservées. Toutefois, un accès pourra être créé au travers de la haie si aucune autre solution ne peut être trouvée pour desservir le terrain.

Les abris de jardin implantés à 1,50 m des limites devront être masqués par une haie plantée dans cette marge.

#### Espaces boisés classés

Des espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet.

## **ZONE URBANISEE SPECIALISEE : UX**

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de service  
Elle comprend un secteur UXi situé au lieu-dit la Clielle. Il est soumis à un risque d'inondation identifié dans l'Atlas des zones inondables. A ce titre, s'imposent des dispositions particulières.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies à l'article 6 de l'arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2003 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures de transport terrestres en Deux-Sèvres, lorsqu'elles sont situées à moins de 250m du bord de la RN 11. et 100 m du bord de la RN 248.

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

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

##### Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

Toute construction à usage d'habitation,

Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,

Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,

Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,

Les constructions destinées à la création de sièges d'exploitation agricole

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Disposition particulière applicable au secteur UXi :

Outre les dispositions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, les sous-sols et les constructions de remblais sont interdits dans le secteur UXi.

Disposition particulière applicable autour des silos :

Outre les dispositions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements recevant du public ainsi que les voies de circulation sont interdits à une distance inférieure à une fois et demi la hauteur du silo ou un minimum de 50 m.

Disposition particulière applicable dans le périmètre Z2 figurant sur le plan de zonage (pièce 5) :

Outre les dispositions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, sont interdits :

- les immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les établissements recevant du public,

---

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

---

Dans le secteur UXi, les constructions devront respecter les prescriptions ci-dessous :

- le niveau de plancher ne devra pas être créé à moins de 30 cm au-dessus de la hauteur du terrain (vide sanitaire, structure sur pieux...),
- les réseaux et équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique...) devront se situer au-dessus de la cote de 30 cm par rapport au terrain.
- Les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de 30 cm de la hauteur du terrain.

Toute autre construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 est autorisée sans conditions.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS :**

### **ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 1Accès

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile de la sécurité routière et aux usages qu'ils supportent.

#### 2Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Dans le cas contraire, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

#### 2.Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à la signature d'une convention avec la collectivité chargée de l'assainissement.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviale est interdite.

### 3.Eaux pluviales

#### 3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention limité.

#### Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en 2.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN).

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641)

---

### **ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>, lorsqu'ils ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement

Cette superficie peut être réduite si une étude d'aptitude des sols prouve que le terrain présente des caractéristiques suffisantes pour réaliser un dispositif d'assainissement répondant aux exigences de la salubrité publique.

Pour l'application des règles sanitaires, la totalité de l'unité foncière peut être prise en compte dans le cas où celle-ci chevauche les limites de zone.

---

## **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### 1. En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11) :

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la RN 11.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### 2. En bordure des autres voies :

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

*Commentaire : l'alignement de fait est constitué soit par des constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.*

---

## **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, elle doit en être éloignée d'une distance au moins égale à 3 m.

Nonobstant, les dispositions de l'alinéa précédent, à l'intérieur de la marge de recul, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

*Commentaire : la façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.*

Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

*Commentaire : les présentes dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il est établi une servitude de cour commune ; dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 8 qui s'appliquent.*

---

#### **ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation.

---

#### **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

---

#### **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 8 m au point le plus haut.

---

#### **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

##### 1- Dispositions applicables aux bâtiments :

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués, en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limités afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Pour les toitures, les pentes seront de :

- 28 à 40 % pour les couvertures en tuiles creuses ou romanes
- 25 % pour les couvertures en tôles prélaquées ou en fibrociment de teinte naturelle

Pour les bâtiments artisanaux, privilégier l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- Les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

## 2- Enseignes

Les enseignes seront limitées à la raison sociale. Elles seront intégrées aux façades des bâtiments aux emplacements pré-définis aussi bien en hauteur qu'en largeur. Elles seront de taille homogène, limitée à 0.5 m<sup>2</sup>. Elles ne seront pas en saillie par rapport à la toiture.

Un dispositif de type totem sera autorisé à condition que sa hauteur soit limitée à 8m.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

## 3- Clôtures

Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives, soit par des grilles soudées en panneaux et doublés d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés en vert. Des dispositions différentes seront admises dans le cadre d'un projet d'ensemble dès que des règles nouvelles auront été définies.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les filets plastiques et les canisses sont interdits.

A proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

---

## **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### 1- Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres hautes tiges, d'essence régionale.

### 2- Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

A défaut de pouvoir conserver l'ensemble des plantations existantes, un inventaire devra définir les haies à conserver.

Le linéaire de haies conservées devra être renforcé dans les sections où les haies sont dégradées. Ces replantations devront respecter l'identité paysagère locale ; le choix des arbres à planter se portera sur des espèces autochtones (feuillus adaptés au milieu humide, frênes têtards, saules.....).

Une bande herbeuse de 2 m de large sera conservée de part et d'autre des haies.

### 3– Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ZONE A URBANISER 1AU**

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Les secteurs classés en zone 1AU sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont suffisamment équipés en périphérie immédiate de la zone, pour pouvoir accueillir des constructions à court terme.

La zone 1AU comprend 4 secteurs destinés à recevoir principalement des habitations et qui se distinguent par des règles favorisant leur intégration à leur environnement urbain. Il existe en outre, un cinquième secteur 1AUe réservé à l'extension des équipements sportifs.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions isolées et les opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement
- Les activités industrielles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable,

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Disposition particulière applicable au secteur 1AUe :

Dans le secteur 1AUe, sont interdites les habitations qui ne sont pas destinées au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Disposition particulière applicable dans le périmètre Z2 figurant sur le plan de zonage (pièce 5) :

Outre les dispositions énoncées au paragraphe ci-dessus, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- les immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 1222.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les établissements recevant du public,

#### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement (pièce 3). En outre, 10% au moins des logements réalisés dans le cadre de ces opérations devront être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3/ Dans le périmètre Z2 figurant sur le plan de zonage (pièce 5), les aires de sport sont autorisées à condition qu'elles ne disposent pas de structures destinées à recevoir du public.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile de la sécurité routière et aux usages qu'ils supportent.

#### 1 Accès

Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique qui présenteraient un risque pour la circulation sont interdites.

#### 2 Voirie

##### Dispositions générales

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

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Dans le cas contraire, elles seront limitées à la desserte de 4 logements maximum et devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### Dispositions particulières

Dans le secteur 1AUa, la voie de desserte des équipements scolaires à partir de la rue du Stade devra avoir une largeur d'emprise de 15 m.

Pour les secteurs denses localisés à proximité du bourg (entre la rue des Tilleuls et la rue des Champs) (1AUa) et à côté du château d'eau (rue de Brioux) (1AUc), le gabarit des voies devra être de dimensions suffisantes pour réaliser :

- une chaussée double sens mais étroite
- un trottoir stationnable
- un trottoir piéton uniquement

ou

- une chaussée avec caniveau central
- sans espace piéton clairement délimité
- sans stationnement marqué

Dans le secteur 1AUd, l'urbanisation sera organisée autour de :

- voies principales radioconcentriques axées sur l'église, entre la rue de la Laiterie et le Chemin des Grelles,
- voies secondaires qui ne peuvent desservir plus de 10 logements lorsqu'elles sont en impasse.

Dans le secteur du Bignon sud (1AUd) et les secteurs au Sud de la rue du Rabiou (1AUb):

L'emprise des voies ne peut être inférieure à 10 m ; le gabarit doit comprendre trottoirs, stationnement et plantations.

### ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

## 2 Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à la signature d'une convention avec la collectivité chargée de l'assainissement.

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

## 3. Eaux pluviales

### 3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

### Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en 2.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN).

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. (code civil art 640 et 641)

## 4 Electricité - Téléphone

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

---

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

---

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à 4m minimum des emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Pour les secteurs denses localisés à proximité du bourg (1AUa et 1AUc):

Les bâtiments doivent être implantés sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, sauf lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal.

Toute façade non contiguë à une limite séparative doit être distante d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Dans les secteurs périphériques moins denses (Bignon sud, secteurs au Sud de la rue du Rabiou) (1AUd et 1AUb) :

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, elle doit en être éloignée d'une distance au moins égale à 3m.

Nonobstant, les dispositions de l'alinéa précédent, à l'intérieur de la marge de recul, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

*Commentaire : la façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.*

Dispositions communes à l'ensemble des secteurs :

Les abris de jardin peuvent être implantés à une distance de 1,50 m des limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

Une implantation sur limite parcellaire latérale biaise pourra être admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 60°.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

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

---

Deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.

Cette distance peut être réduite de moitié si une ou moins des deux façades ne comporte pas d'ouverture.

---

#### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Dans les secteurs 1AUa et 1AUc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUd :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans tous les secteurs :

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions, au sens du présent règlement, est définie par « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des piscines et de leurs plages ».

---

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1. Rappel

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

### 2 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

#### Dans les secteurs 1AUa et 1AUc :

La hauteur maximale des constructions sera de 6 m pour les constructions R + 1. La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

#### Dans les secteurs 1AUb et 1AUd :

La hauteur maximale des constructions sera de 3.50 m à l'égout du toit.

---

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### I - Expression architecturale contemporaine

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### II - Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle

Pour toutes les constructions, le blanc et les couleurs criardes sont interdits pour le gros œuvre.

### 1 Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

Les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

#### Interdictions

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle ou étrangère à la région.

L'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits ou bardés, briqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...).

Les couvertures en ardoise ou métalliques sauf en cas d'extension de l'existant déjà couvert de cette façon.

La tôle galvanisée à nu.

### Prescriptions

Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts, en chevrons et volige apparents. (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique ainsi que la tuile béton). Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants. Des pentes plus faibles seront admises pour des annexes.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour des raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine).

Les lucarnes, les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum).

Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur)

Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux). A l'intérieur du site classé, les menuiseries seront en bois peint. L'aluminium pré laqué et l'acier pré laqué pourront être acceptés si la nature des ouvertures concourt à la mise en valeur de l'architecture du bâtiment.

Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelleront les enduits traditionnels (teintes naturelles intégrant des sables « de pays »...).

Les matériaux verriers ou d'aspect analogue sont autorisés pour les vérandas.

Les constructions légères, telles que abri de jardin, pourront être réalisées en tôle pré laquée mate. Toutefois, les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4m ; au-delà la couverture présentera deux versants avec le faîtage dans le sens de la longueur.

## 2 Autres constructions artisanales (hangars et ateliers)

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise est à privilégier en façade.

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

Les couvertures en fibrociment sont « tolérées » à condition qu'elles soient teintées couleur tuiles.

En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme en bardage), celle-ci sera pré laquée mate...

## 3 Les clôtures :

⇒ Clôtures sur rue :

- Soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées, doublées d'un grillage, Cette possibilité n'est ouverte que dans les secteurs 1AUB et 1AUd .
- Soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- Soit d'un mur en pierre de 1,20 à 2 m de hauteur maximale.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), l'enduit sera en harmonie avec celui de la construction.

⇒ Clôtures séparatives :

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres, et constituées soit par une haie vive d'essences régionales variées doublée d'un grillage, soit par un mur en maçonnerie ou en pierre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1m 20 pour les maçonneries enduites et à 2m pour les murs en pierre.

Les murs bahuts seront enduits sur toutes leurs faces.

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30. La hauteur des piles sera limitée à 1m 50. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1m 50 (voir croquis joints en annexe).

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), l'enduit sera en harmonie avec celui de la construction.

Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

#### 4 Eléments divers :

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone) : Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction), soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...)

#### Capteurs solaires :

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin.

- Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL 7037 ou plus sombre).

---

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

---

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

1) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle, dont une non close

- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place pour 2 logements.

2) Pour les autres constructions, le nombre de places à prévoir doit être adapté aux besoins de l'opération.

3) Lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitation, il doit disposer de locaux techniques destinés au stationnement des vélos et poussettes ainsi qu'au stockage des déchets ménagers.

---

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

### Espaces libres

Une surface minimum de 10 % de la superficie de l'opération doit être réservée pour la création d'un espace vert. Lorsqu'il existe des haies à conserver, celles-ci pourront être intégrées dans le calcul de ces 10 %.

Dans le secteur du Bignon (1AUc) :

- l'organisation du bâti, des voiries et des plantations devra tenir compte du cône de vue sur l'église.
- L'organisation de la zone devra conserver un espace vert au cœur du quartier.

### Plantation

Des bosquets seront créés en limite de zone : ils seront composés d'essences régionales. Des bassins d'orages pourront être créés dans ces espaces verts lorsqu'ils sont localisés dans les points bas des secteurs à urbaniser.

Les abris de jardin implantés à 1,50 m des limites devront être masqués par une haie plantée dans cette marge.

### Haies à conserver

En application de l'article L123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments repérés sur le plan (pièce 5)).

### Espaces boisés classés

Sans objet

---

## **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,36.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ZONE A URBANISER 2AU**

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs secteurs insuffisamment équipés, qui ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation sans que les réseaux (voirie, alimentation en eau potable, électricité et le cas échéant, assainissement) aient été étendus et/ou renforcés.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies à l'article 6 de l'arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2003 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures de transport terrestres en Deux-Sèvres, lorsqu'elles sont situées à moins de 250m du bord de la RN 11.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes constructions autres que celles admises à l'article 2AU 2.

---

#### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

En attendant que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, seules sont admises les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Sans objet

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

L'implantation des constructions est libre.

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

L'implantation des constructions est libre.

### **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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

---

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

---

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT :**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

---

Non réglementé

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

---

Non réglementé

## **ZONE AGRICOLE : A**

Caractère de la zone :

Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone agricole peut inclure des installations d'intérêt collectif comme la déchetterie ou la station d'épuration.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies à l'article 6 de l'arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2003 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures de transport terrestres en Deux-Sèvres, lorsqu'elles sont situées à moins de 250m du bord de la RN 11 et 100 m du bord de la RN 248.

---

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

---

#### 1- Dispositions générales applicables à la zone :

Sont interdites :

- les habitations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- les bâtiments destinés à l'artisanat ou l'industrie,
- les entrepôts
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public
- L'aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public,
- Le dépôt de véhicules
- L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- le camping et le stationnement des caravanes, (à l'exception du camping à la ferme, cf article A2)
- les habitations légères de loisirs

#### 2- Dispositions applicables aux secteurs Ap et Apr :

Dans les secteurs Ap et Apr, toute construction nouvelle ou installation nouvelle est interdite y compris celles liées à l'activité agricole, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même sont interdits les affouillements et exhaussements de sols.

#### 3- Disposition particulière applicable dans le périmètre Z2 figurant sur le plan de zonage (pièce 5) :

Outre les dispositions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, sont interdits :

- Les constructions d'habitation
- les immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les établissements recevant du public,

#### 4- Dans le secteur Ar

Outre les constructions et installations interdites au paragraphe 1 ci-dessus, sont interdits :

- La création de nouveaux **sièges** d'exploitation. (*commentaire : les bâtiments liés à des sièges existants sont admis*)
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux temporaires liés à la construction d'ouvrages et au passage de canalisations. Ces excavations devront rester superficielles et ne devront pas générer de pollution des eaux souterraines.
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux, hors desserte locale.
- Les installations de stockage d'eaux usées industrielles ou de tout autre produit chimique.
- Le déboisement, à l'exception des coupes d'entretien des bois qui ne devront pas être totales et devront être suivies immédiatement de nouvelles plantations.
- La création d'étangs ou de retenues.

---

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:**

---

**Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas citées à l'article 1 ni à l'article 2 ci-dessous sont admises sans condition, notamment les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.**

└ Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ap, Apr, Ar et des secteurs indicés « i » :

a) Sont admises les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités agrotouristiques (gîtes à condition d'être réalisés en réhabilitation et/ou changement de destination, camping à la ferme) liées à l'activité agricole de la zone, à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 150 m des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

b) Les bâtiments annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abris de jardins...) et abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux...) dans la limite de 50 % de la SHOB existante et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

Les piscines privées à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

c) L'aménagement de terrains de "camping à la ferme " sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

d) Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

e) Les constructions et installations autres que nécessaires à l'activité agricole sont admises à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cela concerne notamment les stations d'épuration.

f) L'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises à condition d'être situées dans le secteur identifié par une trame spécifique sur le document graphique (pièce5).

## II- Dans le secteur Ar

**Conformément au premier paragraphe de l'article A2 ci-dessus, les constructions agricoles sont autorisées sans conditions particulières dès lors qu'il ne s'agit pas d'un nouveau siège d'exploitation.**

a) Sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition :

- que celle-ci permette de garantir la pérennité d'une exploitation existante,
- que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 150 m des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

b) Les bâtiments annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abris de jardins...) et abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux...) dans la limite de 50 % de la SHOB existante et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

c) Les piscines privées à condition qu'elles soient créées en surélévation par rapport au sol naturel, que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

d) Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

## III- Dans les secteurs indicés « i »:

Sont admis les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les extensions des constructions autorisées aux paragraphes I – a) et b) et II –a) et b) ci-dessus à condition que :

- le niveau de plancher ne soit pas créé à moins de 30 cm au-dessus de la hauteur du terrain (vide sanitaire, structure sur pieux...),
- les réseaux et équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique...) devront se situer au-dessus de la cote de 30 cm par rapport au terrain.
- Les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de 30 cm de la hauteur du terrain.

Les clôtures sont admises à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, notamment pour le retrait des crues.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE :**

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile de la sécurité routière et aux usages qu'ils supportent.

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

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### 1.Eau potable :

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

#### 2.Assainissement :

Les constructions et installations ayant besoin d'un dispositif d'assainissement doivent être raccordées à l'assainissement collectif. Toutefois, dans l'attente de la réalisation de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome pourrait être autorisé sous réserve :

- du bon fonctionnement de l'installation existante dans le cas d'un aménagement, extension ou changement de destination d'une construction existante,
- qu'il soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé,

Dans les secteurs où le raccordement au réseau collectif n'est pas prévu par l'étude de zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis sous réserve :

- du bon fonctionnement de l'installation existante dans le cas d'un aménagement, extension ou changement de destination d'une construction existante,
- qu'il soit conforme aux résultats de l'étude de zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à la signature d'une convention avec la collectivité chargée de l'assainissement.

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

### 3.Écoulement des eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les excédents devront être rejetés dans les milieux récepteurs superficiels avec des volumes compatibles avec la capacité réceptrice de ces milieux. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

### 4.Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

---

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

---

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à :  
1000 m<sup>2</sup>, lorsqu'ils ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement

Cette superficie peut être réduite si une étude d'aptitude des sols prouve que le terrain présente des caractéristiques suffisantes pour réaliser un dispositif d'assainissement répondant aux exigences de la salubrité publique.

**Pour l'application des règles sanitaires, la totalité de l'unité foncière peut être prise en compte dans le cas où celle-ci chevauche les limites de la zone.**

---

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

---

### 1- Implantation par rapport à la RN 11 et RN 248

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la RN 11 et 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 248 et de la RN 11 dans le tronçon devant être transformé en autoroute A 810.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Toutefois les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole doivent respecter une marge de recul minimum de 20 m de l'axe de la RN 11 et de la RN 248.

2- Implantation par rapport aux autres voies : Toute

construction ne peut être édifiée à moins de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport, collecte et traitement des services publics.

---

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 mètres).

Les bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des espaces boisés classés.

Les bâtiments autorisés au premier alinéa de l'article A2 doivent s'implanter à 10m minimum des limites des zones U et AU.

Les abris de jardins peuvent être implantés à une distance de 1.50 m des limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

---

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

---

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m 00.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante. De même, il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

---

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL :**

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

---

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

---

**1.Rappel**

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

**2.Hauteur des constructions d'habitations**

La hauteur maximale des constructions sera de 6 m pour les constructions R + 1. La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les autres constructions autorisées dans la zone, notamment pour les bâtiments agricoles.

---

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR :**

---

**I- Projets contemporains**

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

**II- Constructions traditionnelles**

Prise en compte de la Charte Architecturale du Marais Poitevin

**Généralités**

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

### Edifices concernés :

Les constructions en matériaux traditionnels (pierre, enduits, terre cuite) dont l'origine est antérieure, en général, au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.

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

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

#### 1. Modifications d'aspect

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

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

#### 2. Aspect des matériaux de façade

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

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

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation) au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

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

Les enduits seront ton pierre ou reprendront les couleurs utilisées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les enduits recevront une finition talochés, lissés ou brossés. les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures sont proscrits.

Les enduits de facture traditionnelle seront restitués en pleine masse, en finition brossée ou talochée, dressés en affleurement du nu extérieur de la pierre de taille ou dressés en retrait du nu extérieur de la pierre de taille dans le même ton que la pierre avec un mortier à la chaux naturelle et sable de carrière.

Les angles seront dressés sans baguette.

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

### 3. Aspect des matériaux de couverture

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

- . Tuiles canal en courants et chapeaux
- . Types tuiles tige de botte
- . Éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux
- . Les vérandas sont autorisées.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites. En courant, l'emploi des tuiles canal à crochets est recommandé, à l'exclusion des tuiles à fond plat.

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

Les couvertures métalliques en cuivre ou en zinc peuvent être autorisées.

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

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

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

### 4. Charpente

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

### 5. Percements

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

L'ordonnement des façades sera respecté,

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

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

Des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, ect...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur et de réaliser des encadrements en pierre similaires aux ouvertures existantes.

Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la

composition de la façade (largeur maximale 1,10 m environ, sauf usages particuliers, édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux).

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

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

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

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

## 6. Clôtures

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

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

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

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

## III- Constructions neuves autres que bâtiments agricoles

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

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

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

### Création architecturale

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte

du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

Des toitures variées des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)

Des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### Architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale

#### 1. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

##### a) Implantation :

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

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

Les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce.

##### b) Volumes :

La construction devra présenter des volumes simples avec des toitures à 2 pans de même pente dans l'esprit de l'architecture locale.

Le projet définira un corps de bâtiments principal couvert à deux pans. Les volumes secondaires, perpendiculaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou en pénétration

Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à 4 pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les volumes à rez de chaussée seront couverts avec des toitures à 2 pans de même pente.

La largeur des pignons percus ne dépassera pas 9 m.

Les constructions isolées, mais en continuité urbaine ou villageoise, seront formées de volumes

simples. Les étages partiels, découpes de toiture complexes pourront être interdits.

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

c) Style architectural

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

d) Façades maçonnées

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

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

Les enduits ou peintures extérieures seront ton pierre ou reprendront les couleurs utilisées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les enduits recevront une finition talochés, lissés, brossés. Les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures sont proscrits.

Les arrêtes seront dressés sans baguette d'angle.

e) Couvertures

Les toitures seront en tuiles CREUSES ou ROMANES de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique ainsi que la tuile béton). Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants.

Les tuiles romane/canal seront proscrites.

Les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits.

Les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en zinc ou en cuivre.

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

. Tuiles canal en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte

. Privilégier le réemploi de tuiles anciennes en chapeaux

. Les vérandas sont autorisées pour autant qu'elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

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

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

Les tuiles mécaniques du XIX<sup>ème</sup> siècle sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

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

Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 40° et 60°.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour des raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine).

#### f) Charpentes

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

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

#### g) Percements des baies et menuiseries

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

- Les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotés de menuiseries de 4 ou 6 ou 8 grands carreaux. En cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants. L'usage de menuiseries à petits carreaux pourra être admis dans ces conditions.
- Des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.
- Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade.
- Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur).
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux).

Les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum).

#### h) Clôtures

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

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle de pierre pays
- en maçonnerie enduite (sur toutes leurs faces) limitée à 1m 20 de hauteur
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage double d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toutes leurs faces. Des percements de largeur modérée peuvent être réalisés.

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

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

Les clôtures peuvent être constituée d'un grillage de couleur neutre sombre (vert par exemple) fixée sur des potelets métalliques de section fine et doublée d'une haie vive d'essences locales variées. Elles présenteront une hauteur constante d'environ 1m 20 par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale du soubassement sera de 10 cm.

Les haies vives seront composées d'espèces locales variées.

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

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30. La hauteur des piles sera limitée à 1m 50. Les arrêtes seront dessinés sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1m50. (voir croquis joints en annexe).

Les poteaux de béton sont autorisés sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du projet ne justifie pas des restrictions de l'usage de ce matériau, à condition d'être peints d'une couleur en harmonie avec celui de la construction principale et d'être doublés d'une haie

de hauteur au moins équivalente.

i) Couleurs :

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

Maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par l'utilisation de badigeon à la chaux.

Les couleurs les plus claires sont réservées aux menuiseries XVIIIème siècle.

j) Eléments divers :

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone) : Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction), soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...)

Capteurs solaires :

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin.

- Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL 7037 ou plus sombre).

IV- Bâtiments agricoles

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Le volume et la coloration s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale.

Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel, couvert par une toiture à 2 pans avec pente de 25 % et le faitage dans le sens de la longueur.

La couverture sera en fibrociment de teinte naturelle ou en tôle prélaquée de couleur grise RAL 7038 ou plus sombre.

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors la pente de couverture sera

comprise entre 28 % et 40 %.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégiée.

En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme en bardage), celle-ci sera prélaquée mate...

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

---

#### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT :**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

#### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

---

Espaces libres  
Non réglementé

##### Plantations

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces de plus de 100 m<sup>2</sup> réservés au stationnement de véhicules devront être arborés.

Les aires de stockage devront être masquées par des écrans végétaux.

Les abris de jardins implantés à 1.50 m des limites devront être masqués par une haie plantée dans cette marge

##### Espaces boisés classés

Des espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ZONE NATURELLE : N**

CARACTERE DE LA ZONE : 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 leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Secteur NP, secteur remarquable présentant un intérêt environnemental, classé en zone de protection spéciale → arrêté de biotope, site Natura 2000, ZNIEFF et site classé. Ce secteur couvre également des ensembles naturels bocagers présentant un intérêt certain dans le paysage et des espaces couverts par le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable de Chateaudet, de Bassée et du Marais, ainsi qu'une partie du captage de Vallans.
- Secteur N, secteur ayant vocation à conserver un caractère naturel. Il recouvre des espaces de transition inconstructibles en bordure des grands axes. Ce secteur inclut également les villages de Bassée, de Faugerit et du Pont, pour lesquels il n'est pas souhaité de développement (en dehors de la restauration et de l'extension mesurée des constructions) en raison de la proximité des captages et des Zones de Protection Spéciale Natura 2000. enfin la zone N comprend des constructions isolées dans la partie rurale du territoire.
- En outre, les secteurs portant un indice « i » sont soumis à un risque d'inondation.
- Les secteurs de la zone N compris dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Vallans sont indicés « r ».

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies à l'article 6 de l'arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2003 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures de transport terrestres en Deux-Sèvres, lorsqu'elles sont situées à moins de 250m du bord de la RN 11 et 100 m du bord de la RN 248.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises sous conditions à l'article 2.

Rappel : toute construction ou installation devra respecter le règlement prévu par l'arrêté de biotope en date du 7 mai 1992.

En particulier dans les secteurs Np et Npi, toute construction ou installation nouvelle autre que l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants admis sous conditions

à l'article 2 est interdite y compris celles liées à l'activité agricole, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même sont interdits tous travaux hydrauliques agricoles visant à l'assèchement, toutes les opérations de remblaiement, d'affouillement et d'exhaussement et les clôtures.

En particulier dans les secteurs Nr et Nri, sont interdits :

- la création de puits ou de forages captant la nappe de l'oxfordien autres que pour l'alimentation en eau potable,
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux temporaires liés à la construction d'ouvrages et au passage de canalisations. Ces excavations devront rester superficielles et ne devront pas générer de pollution des eaux souterraines.
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux, hors desserte locale.
- Les installations de stockage d'eaux usées industrielles ou de tout autre produit chimique.
- Le déboisement, à l'exception des coupes d'entretien des bois qui ne devront pas être totales et devront être suivies immédiatement de nouvelles plantations.
- La création d'étangs ou de retenues.

---

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:**

---

### 1- Dans le secteur N :

Sont admis :

- l'aménagement de constructions existantes
- l'extension mesurée de constructions existantes limitée à 20 % de la SHOB
- le changement de destination à vocation habitation, de bâtiments construits en dur, édifié depuis plus de 50 ans et réaménagé en tenant compte de la qualité des paysages environnants

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Les bâtiments annexes aux habitations et activités sont autorisés (garage, abris de jardins...) dans la limite de 30 % de la SHOB existante à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

Les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux...) sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise par installation, dans la limite de 30 % de la SHOB existante à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent et à condition que le mode de construction garantisse la réversibilité de l'installation (sans fondations, sans dalle, sur sol naturel).

Les piscines à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils

dépendent.

## 2- Dans les secteurs Np et Npi:

Rappel : Dans le périmètre de l'arrêté de biotope pris par le Préfet des Deux-Sèvres en date du 7 Mai 1992, toute construction ou installation devra respecter le règlement dudit arrêté.

Sont admis :

- l'aménagement de constructions existantes
- le changement de destination à vocation habitation, de bâtiments construits en dur, édifié depuis plus de 50 ans et réaménagé en tenant compte de la qualité des paysages environnants

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels

En, outre, dans les secteurs indicés « i » :

- le niveau de plancher ne devra pas être créé à moins de 30 cm au-dessus de la hauteur du terrain (vide sanitaire, structure sur pieux...),
- les réseaux et équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique...) devront se situer au-dessus de la cote de 30 cm par rapport au terrain.
- Les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de 30 cm de la hauteur du terrain.

## 3- Dans les secteurs Nr :

Sont admis :

- l'aménagement de constructions existantes
- l'extension mesurée de constructions existantes limitée à 20 % de la SHOB
- le changement de destination à vocation habitation, de bâtiments construits en dur, édifié depuis plus de 50 ans et réaménagé en tenant compte de la qualité des paysages environnants

à condition :

- de disposer d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur (cf article N4 du présent règlement),
- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Les bâtiments annexes aux habitations et activités sont autorisés (garage, abris de jardins...) dans la limite de 30 % de la SHOB existante à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

Les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux...) sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise par installation, dans la limite de 30 % de la SHOB existante à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent et à condition que le mode de construction garantisse la réversibilité de l'installation (sans fondations, sans dalle, sur sol naturel).

Les piscines créées en surélévation par rapport au sol naturel à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à

une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

En, outre, dans les secteurs indicés « i » :

- le niveau de plancher ne devra pas être créé à moins de 30 cm au-dessus de la hauteur du terrain (vide sanitaire, structure sur pieux...),
- les réseaux et équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique...) devront se situer au-dessus de la cote de 30 cm par rapport au terrain.
- Les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de 30 cm de la hauteur du terrain.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE :**

---

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile de la sécurité routière et aux usages qu'ils supportent.

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

---

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

---

#### 1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation sauf dans les secteurs situés dans le périmètre de protection des captages d'eau potable (cf arrêté préfectoral du 02 juillet 2004).

#### 2. Assainissement

Les constructions et installations ayant besoin d'un dispositif d'assainissement doivent être raccordées à l'assainissement collectif. Toutefois, dans l'attente de la réalisation de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome pourrait être autorisé sous réserve :

- du bon fonctionnement de l'installation existante dans le cas d'un aménagement, extension ou changement de destination d'une construction existante,
- qu'il soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé,

Dans les secteurs où le raccordement au réseau collectif n'est pas prévu par l'étude de zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis sous réserve :

- du bon fonctionnement de l'installation existante dans le cas d'un aménagement, extension ou changement de destination d'une construction existante,
- qu'il soit conforme aux résultats de l'étude de zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à la signature d'une convention avec la collectivité chargée de l'assainissement.

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

### 3.Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les excédents devront être rejetés dans les milieux récepteurs superficiels avec des volumes compatibles avec la capacité réceptrice de ces milieux. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

### 4.Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

---

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

---

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à :  
1000 m<sup>2</sup>, lorsqu'ils ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement

Cette superficie peut être réduite si une étude d'aptitude des sols prouve que le terrain présente des caractéristiques suffisantes pour réaliser un dispositif d'assainissement répondant aux exigences de la salubrité publique.

**Pour l'application des règles sanitaires, la totalité de l'unité foncière peut être prise en compte dans le cas où celle-ci chevauche les limites de la zone.**

---

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

---

### 1- Implantation par rapport à la RN 11 et RN 248

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la RN 11 et 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 248 et de la RN 11 dans le tronçon devant être transformé en autoroute A 810.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Toutefois les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole doivent respecter une marge de recul minimum de 20 m de l'axe de la RN 11 et de la RN 248.

2- Implantation par rapport aux autres voies : Toute

construction ne peut être édiflée à moins de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Il peut ne pas être tenu compte de cette règle lorsqu'une construction est implantée dans le prolongement d'un bâtiment édiflé à l'alignement.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

---

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

---

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, elle doit en être éloignée d'une distance au moins égale à 3m.

Nonobstant, les dispositions de l'alinéa précédent, à l'intérieur de la marge de recul, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur (voir croquis en annexe du présent règlement).

*Commentaire : la façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.*

Les abris de jardin peuvent être implantés à une distance de 1,50 m des limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

Une implantation sur limite parcellaire latérale biaise pourra être admises si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 60° (voir croquis en annexe du présent règlement).

Les bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des espaces boisés classés.

Dispositions particulières

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édiflées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

---

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

---

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m 00.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante. De même, il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

---

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL :**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR :**

---

└ Projets contemporains

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

## II- Constructions traditionnelles

Prise en compte de la Charte Architecturale du Marais Poitevin

### Généralités

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

### Edifices concernés :

Les constructions en matériaux traditionnels (pierre, enduits, terre cuite) dont l'origine est antérieure, en général, au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.

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

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

#### 1. Modifications d'aspect

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

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

#### 2. Aspect des matériaux de façade

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

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

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation) au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

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

Les enduits seront ton pierre ou reprendront les couleurs utilisées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les enduits recevront une finition talochés, lissés ou brossés. les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures sont proscrits.

Les enduits de facture traditionnelle seront restitués en pleine masse, en finition brossée ou talochée, dressés en affleurement du nu extérieur de la pierre de taille ou dressés en retrait du nu extérieur de la pierre de taille dans le même ton que la pierre avec un mortier à la chaux

naturelle et sable de carrière.

Les angles seront dressés sans baguette.

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

### 3. Aspect des matériaux de couverture

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

- . Tuiles canal en courants et chapeaux
- . Types tuiles tige de botte
- . Éventuellement, réemploi de tuiles anciennes en chapeaux
- . Les vérandas sont autorisées.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites. En courant, l'emploi des tuiles canal à crochets est recommandé, à l'exclusion des tuiles à fond plat.

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

Les couvertures métalliques en cuivre ou en zinc peuvent être autorisées.

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

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

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

### 4. Charpente

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

### 5. Percements

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

L'ordonnancement des façades sera respecté,

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

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

Des percements, de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, ect...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur et de réaliser des encadrements en pierre similaires aux ouvertures existantes.

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

Les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple (éventuellement surmontées d'une imposte vitrée) sans décor superflu tels que grille en fer ouvragés, vitrages dépolis ou colorés, petits panneaux, à pointe de diamant, etc.... Elles seront de préférence en bois plein à lames verticales ou à grands panneaux, ou vitrées munies de volets.

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

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

## 6. Clôtures

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

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

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

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

## III- Constructions neuves

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

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

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

### Création architecturale

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

Des toitures variées des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)

Des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### Architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale

#### 1. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

##### a) Implantation :

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

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

Les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.

##### b) Volumes :

La construction devra présenter des volumes simples avec des toitures à 2 pans de même pente dans l'esprit de l'architecture locale.

Le projet définira un corps de bâtiments principal couvert à deux pans. Les volumes secondaires, perpendiculaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou en pénétration

Le corps de bâtiment principal pourra être couvert avec une toiture à 4 pans s'il présente au

moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les volumes à rez de chaussée seront couverts avec des toitures à 2 pans de même pente. La largeur des pignons perçus ne dépassera pas 9 m.

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

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

#### c) Style architectural

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

#### d) Façades maçonnées

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

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

Les enduits ou peintures extérieures seront ton pierre ou reprendront les couleurs utilisées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les enduits recevront une finition talochés, lissés, brossés. Les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures sont proscrits.

Les arrêtes seront dressés sans baguette d'angle.

#### e) Couvertures

Les toitures seront en tuiles CREUSES ou ROMANES de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique ainsi que la tuile béton). Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants.

Les tuiles romane/canal seront proscrites.

Les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits.

Les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en zinc ou en cuivre.

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

- . Tuiles canal en courants et chapeaux, type tuiles tige de botte
- . Privilégier le réemploi de tuiles anciennes en chapeaux
- . Les vérandas sont autorisées pour autant qu'elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

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

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

Les tuiles mécaniques du XIX<sup>ème</sup> siècle sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

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

Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 40° et 60°.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour des raisons techniques ou selon la nature du projet architectural (possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine).

#### f) Charpentes

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

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

#### g) Percements des baies et menuiseries

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

- Les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges et seront dotées de menuiseries de 4 ou 6 ou 8 grands carreaux. En cas de façades ordonnancées les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants. L'usage de menuiseries à petits carreaux pourra être admis dans ces conditions.
- Des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.
- Le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade.
- Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur).
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un

encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

- Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux).

Les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum).

#### h) Clôtures

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

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle de pierre pays
- en maçonnerie enduite (sur toutes leurs faces) limitée à 1m 20 de hauteur
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage double d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toutes leurs faces. Des percements de largeur modérée peuvent être réalisés.

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

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

Les clôtures peuvent être constituée d'un grillage de couleur neutre sombre (vert par exemple) fixée sur des potelets métalliques de section fine et doublée d'une haie vive d'essences locales variées. Elles présenteront une hauteur constante d'environ 1m 20 par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale du soubassement sera de 10 cm.

Les haies vives seront composées d'espèces locales variées.

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

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30. La hauteur des piles sera limitée à 1m 50. Les arrêtes seront dressés sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1m50. (voir croquis joints en annexe).

Les poteaux de béton sont autorisés sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du projet ne justifie pas des restrictions de l'usage de ce matériau, à condition d'être peints d'une couleur en harmonie avec celui de la construction principale et d'être doublés d'une haie de hauteur au moins équivalente.

#### i) Couleurs :

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

Maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par l'utilisation de badigeon à la chaux. Les couleurs les plus claires sont réservées aux menuiseries XVIIIème siècle.

#### j) Autres constructions : bâtiments agricoles et artisanaux (hangars et ateliers)

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Le volume et la coloration s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale. Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel, couvert par une toiture à 2 pans avec pente de 25 % et le faitage dans le sens de la longueur.

La couverture sera en fibrociment de teinte naturelle ou en tôle prélaquée de couleur grise RAL 7038 ou plus sombre.

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors la pente de couverture sera comprise entre 28 % et 40 %.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégiée.

En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme en bardage), celle-ci sera prélaquée mate...

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

#### j) Eléments divers :

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone) : Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction), soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc...)

#### Capteurs solaires :

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin.

- Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL 7037 ou plus sombre).

#### k) Les abris pour animaux et fourrage

Ils seront fermés sur trois côtés au maximum

La structure et les parois seront en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégiée.

La couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors la pente de couverture sera comprise entre 28 % et 40 %.

La couverture sera en fibrociment de teinte naturelle ou en tôle prélaquée de couleur grise RAL 7038 ou plus sombre.

La couverture pourra être également :

- en bois,
- en zinc,

---

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT :**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

---

#### Espaces libres

Non réglementé

#### Plantations

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces de plus de 100 m<sup>2</sup> réservés au stationnement de véhicules devront être arborés.

Les aires de stockage devront être masquées par des écrans végétaux.

Les abris de jardins implantés à 1.50 m des limites devront être masqués par une haie plantée dans cette marge.

Espaces boisés classés

Des espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

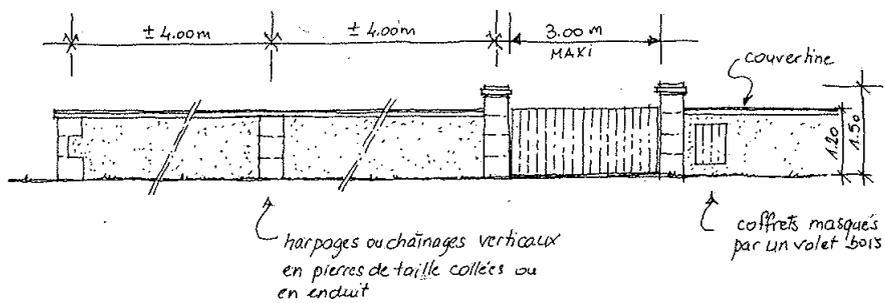
**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

---

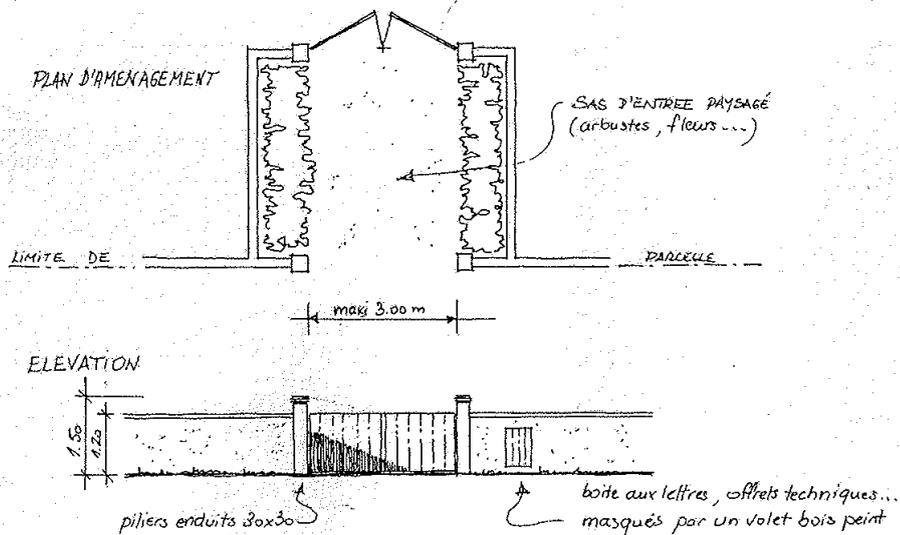
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

# ANNEXE 1 : ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 11

SDAP DES DEUX SEVRES 39, AVENUE DE PARIS 79000 NIORT  
CLÔTURE - CROQUIS DE PRINCIPE SANS ECHELLE



EXEMPLE DE TRAITEMENT D'UN SAS D'ENTREE DE CLÔTURE EN RETRAIT D'UNE LIMITE DE PARCELLE  
SDAP DES DEUX SEVRES - 17/06/04  
CROQUIS DE PRINCIPE - Echelle  $\approx 1/100^e$



## **ANNEXE 2 : ANNEXE REGLEMENTAIRE :**

(extraits du code de l'urbanisme dans sa rédaction en date du 28 février 2008)

Sous-section 1 : Constructions nouvelles soumises à permis de construire

### ARTICLE R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 2 : Constructions nouvelles dispensées de toute formalité au titre du présent code

### ARTICLE R421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

### ARTICLE R421-3

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

### ARTICLE R421-4

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

### ARTICLE R421-5

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur

maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

#### ARTICLE R421-6

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d) de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

#### ARTICLE R421-7

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c) du même article est limitée à trois mois.

#### ARTICLE R421-8

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

#### Sous-section 3 : Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

##### ARTICLE R421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure

à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

#### ARTICLE R421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

#### ARTICLE R421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;

b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

#### ARTICLE R 421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Section II : Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

#### ARTICLE R421-13

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;

b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration

préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Sous-section 1 : Travaux soumis à permis de construire

#### ARTICLE R421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

#### ARTICLE R421-15

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

#### ARTICLE R421-16

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

Sous-section 2 : Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

#### ARTICLE R421-17

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et

les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

Section III : Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

#### ARTICLE R421-18

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

#### ARTICLE R421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre

des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

#### ARTICLE R421-20

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;

- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- la création d'un espace public.

#### ARTICLE R421-21

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

#### ARTICLE R421-22

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

### Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

#### ARTICLE R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne

nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### ARTICLE R421-24

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### ARTICLE R421-25

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'oeuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

#### Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

##### ARTICLE R421-26

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

##### ARTICLE R421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

##### ARTICLE R421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir

ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques, ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

#### ARTICLE R421-29

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

#### ESPACES BOISES CLASSES

##### ARTICLE L130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.