

Département des Deux-Sèvres

Commune de Saint Maxire

DOCUMENT D'ETUDES

Plan Local D'Urbanisme



Règlement

Juillet 2009

Modification °1

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2009
décidant d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

SOMMAIRE

TITRE 1 / DISPOSITIONS GENERALES.....p 8

- Article 1.1 Champ d'application territoriale du PLU
- Article 1.2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 1.3 Division du territoire en zones
- Article 1.4 Adaptations mineures
- Article 1.5 Ouvrages techniques d'utilité publique
- Article 1.6 Reconstruction d'un bâtiment après sinistre
- Article 1.7 Défrichement

TITRE 2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ...p 14

➤ ZONE UA.....p 14

Section 1 : nature de l'occupation du sol.....p 15

- Article UA 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article UA 2 : occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

Section 2 : conditions de l'occupation du sol.....p 16

- Article UA 3 : accès et voirie
- Article UA 4 : desserte par les réseaux
- Article UA 5 : Caractéristique des terrains
- Article UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UA 9 : emprise au sol
- Article UA 10 : hauteur des constructions
- Article UA 11 : aspect extérieur
- Article UA 12 : stationnement
- Article UA 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés

Section 3 : possibilité maximale d'occupation du sol.....p 20

- Article UA 14 : coefficient d'occupation du sol

➤ ZONE UB.....p 21

Section 1 : nature de l'occupation du sol.....p 21

- Article UB 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article UB 2 : occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

Section 2 : conditions de l'occupation du sol.....p 22

- Article UB 3 : accès et voirie
- Article UB 4 : desserte par les réseaux
- Article UB 5 : Caractéristique des terrains
- Article UB 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UB 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UB 9 : emprise au sol
- Article UB 10 : hauteur des constructions
- Article UB 11 : aspect extérieur
- Article UB 12 : stationnement
- Article UB 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés

Section 3 : possibilité maximale d'occupation du sol.....p 27

- Article UB 14 : coefficient d'occupation du sol

➤ ZONE UE.....p 28

Section 1 : nature de l'occupation du sol.....p 28

- Article UE 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article UE 2 : occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

Section 2 : conditions de l'occupation du sol.....p 29

- Article UE 3 : accès et voirie
- Article UE 4 : desserte par les réseaux
- Article UE 5 : caractéristique des terrains
- Article UE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UE 9 : emprise au sol
- Article UE 10 : hauteur des constructions
- Article UE 11 : aspect extérieur
- Article UE 12 : stationnement

- Article UE 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés

Section 3 : possibilité maximale d’occupation du sol.....p 33

- Article UE 14 : coefficient d’occupation du sol

TITRE 3 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

➤ **ZONE 1AU**.....p 35

Section 1 : nature de l’occupation du sol.....p 35

- Article 1AU 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AU 2 : occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

Section 2 : conditions de l’occupation du sol.....p 36

- Article 1AU 3 : accès et voirie
- Article 1AU 4 : desserte par les réseaux
- Article 1AU 5 : caractéristique des terrains
- Article 1AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 1AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 1AU 9 : emprise au sol
- Article 1AU 10 : hauteur des constructions
- Article 1AU 11 : aspect extérieur
- Article 1AU 12 : stationnement
- Article 1AU 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés

Section 3 : possibilité maximale d’occupation du sol.....p 41

- Article 1AU 14 : coefficient d’occupation du sol

➤ ZONE 2AU.....p 42

Section 1 : nature de l'occupation du sol.....p 42

- Article 2AU 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2AU 2 : occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

Section 2 : conditions de l'occupation du sol.....p 42

- Article 2AU 3 : accès et voirie
- Article 2AU 4 : desserte par les réseaux
- Article 2AU 5 : caractéristique des terrains
- Article 2AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 2AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 2AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 2AU 9 : emprise au sol
- Article 2AU 10 : hauteur des constructions
- Article 2AU 11 : aspect extérieur
- Article 2AU 12 : stationnement
- Article 2AU 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés

Section 3 : possibilité maximale d'occupation du sol.....p 43

- Article 2AU 14 : coefficient d'occupation du sol

TITRE 4 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..p 44

➤ **ZONE A**.....p 44

Section 1 : nature de l'occupation du sol.....p 44

- Article A 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 : occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

Section 2 : conditions de l'occupation du sol.....p 46

- Article A 3 : accès et voirie
- Article A 4 : desserte par les réseaux
- Article A 5 : caractéristique des terrains
- Article A 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article A 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article A 9 : emprise au sol
- Article A 10 : hauteur des constructions
- Article A 11 : aspect extérieur
- Article A 12 : stationnement
- Article A 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés

Section 3 : possibilité maximale d'occupation du sol.....p 49

- Article A 14 : coefficient d'occupation du sol

**TITRE 5 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**.....p 50

➤ **ZONE N**.....p 50

Section 1 : nature de l'occupation du sol.....p 50

- Article N 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 : occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

Section 2 : conditions de l'occupation du sol.....p 52

- Article N 3 : accès et voirie
- Article N 4 : desserte par les réseaux
- Article N 5 : caractéristique des terrains
- Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N 9 : emprise au sol
- Article N 10 : hauteur des constructions
- Article N 11 : aspect extérieur
- Article N 12 : stationnement
- Article N 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés

Section 3 : possibilité maximale d'occupation du sol.....p 55

- Article N 14 : coefficient d'occupation du sol

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) : des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) : des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) : des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules,
- d) : dans les exploitations agricoles, des surfaces de planchers des serres de production, des locaux destinés à abriter des récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,
- e) : d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

EMPRISE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la collectivité publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

ENSEMBLE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Il s'agit d'une forme d'habitat individuel groupé comportant un logement par bâtiment où l'entrée est individualisée.

Les constructions sont contiguës aux limites séparatives où forment, parallèlement à la voie, un ensemble bâti continu.

PLATE-FORME

La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article R 123-4

« **Le règlement délimite les zones urbaines**, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il **fixe les règles applicables** à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. »

Article R 123-9

« Le règlement peut comprendre **tout ou partie** des règles suivantes :

- 1° - Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° - Les conditions de desserte de terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° - La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- 6° - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° - L'emprise au sol des constructions ;
- 10° - La hauteur maximale des constructions ;
- 11° - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *i* de l'article R 123-11 ;
- 12° - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10 ;

[...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif [...] ».

Ce dernier article fixe les éléments que le règlement peut contenir. Il reprend les rubriques antérieures, sauf celle relative à la superficie minimale, sauf en cas d'assainissement individuel et au dépassement de COS. Il intègre le plan de déplacements urbains ; accorde une attention particulière aux zones N.

Article 1.1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MAXIRE.

Article 1.2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.2.1 *Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme édictées par le Code de l'Urbanisme*

Toutefois, en application de l'article R111.1 du code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme (R.N.U.) qui sont :

Article R 111.2 :	atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
Article R 111.3.2 :	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.4 :	accès et desserte des terrains par les voies publiques
Article R 111.14.2 :	protection de l'environnement
Article R 111.15 :	respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
Article R 111.21 :	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2 Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes qui figurent sur une liste sont matérialisées sur le plan des servitudes annexé au dossier du PLU, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2.3 Déclaration d'Utilité Publique

Le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle la déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4 du code de l'urbanisme).

1.2.4 Lotissement déjà approuvé depuis plus de 10 ans

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui de la zone.

1.2.5 Réciprocité des distances entre les bâtiments agricoles et les autres constructions

Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles (article L 111.3 du Code Rural).

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la Chambre d'Agriculture et de la Direction Départementale de l'Équipement, et sous réserve des dispositions d'ordre public contraire.

1.2.6 Rappels

- L'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole, est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- Le stationnement de plus de 3 mois consécutifs ou non de caravanes isolées est soumis à autorisation

Article 1.3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs tels que définis dans le tableau ci-après :

- 2 zones urbaines à dominante d'habitat: UA et UB (+ UBa : zone urbanisée avec collecte des eaux pluviales)
- 1 zone urbaine à dominante d'activités : UE
- 2 zones à urbaniser : 1AU et 2AU
- 1 zone agricole : A
- 1 zone naturelle : N
- un indice « i » sera rajouté pour les secteurs à risque d'inondation

La destination de chaque zone et de chaque secteur est définie dans le présent règlement : la délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plan de zonage ».

1.3.2 Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage de PLU font apparaître :

1.3.2.1 les espaces boisés classés

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. 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 de boisement.

1.3.2.2 les emplacements réservés

Ces emplacements sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts à créer ou à modifier, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.1 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

1.3.2.3 Les éléments du paysage, les monuments, les sites d'intérêt écologique à protéger ou à mettre en valeur

Des éléments du paysage, des monuments, des sites sont protégés ou à mettre en valeur notamment pour des motifs d'ordre esthétique, culturel, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

① le patrimoine bâti

- ✓ les moulins de Saint Maxire et de Périgny
- ✓ l'église de Saint Maxire
- ✓ plusieurs ponts sur la Sèvre Niortaise et sur le Rivolet
- ✓ le château d'Oriou
- ✓ le château du Colombier
- ⇒ Plusieurs murets répartis sur le territoire communal

② le patrimoine naturel

- ✓ les vallées de la Sèvre et de l'Egray
- ✓ la plaine céréalière, site de protection pour des espèces d'oiseaux en voie de disparition

1.3.2.5 Les démolitions sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir

Sur l'ensemble de la commune, les démolitions sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir conformément à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.

Les éléments ci-dessus sont matérialisés sur les plans de zonage du PLU par un dessin spécifique : les emplacements réservés sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.

Article 1.4 – ADAPTATIONS MINEURES

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (article 3 à 13) sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Les adaptations au présent règlement ne sont admises que :

- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (3 à 13) édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou sont sans effet à leur égard.
- lorsque la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes rendraient impossible l'application des articles 3 à 13.
- conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU 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.

Article 1.5 – OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE

Les constructions à usage public ou para-public pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Article 1.6 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

En application de l'article L111.3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Article 1.7 – DEFRIQUEMENT

Les défrichements des espaces boisés et notamment lorsque les bois sont soumis au régime forestier, ou lorsqu'il existe à un plan de gestion. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Selon l'article R123-5

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

• ZONE UA

Le centre ancien de Saint Maxire (environs 15 ha) se définit par :

- une organisation des espaces bâtis, caractérisée par la continuité des habitations le long des voies et leur regroupement dans des îlots urbains de petites tailles.
- des éléments du patrimoine architectural et immobilier qui participent à l'identité de Saint Maxire
- la localisation des principaux commerces et la présence d'activités artisanales.
- la présence d'équipements qui permettent d'admettre immédiatement de nouvelles constructions

L'objectif consiste donc à préserver et à renforcer ces caractéristiques pour affirmer la fonction de bourg de cette zone.

Les dispositions réglementaires prévues pour le centre ancien visent essentiellement :

- à mettre en valeur son patrimoine ancien, pour lui conserver ou lui restituer son identité
- à maintenir la diversité des fonctions et usages

En outre, une partie de la zone UA se trouve dans le périmètre des terres à potentiel inondable. Saint Maxire n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques d'inondation, mais ces secteurs, indexés UAi, doivent appliquer des principes de gestion et d'aménagement de l'espace, soit :

- en interdisant les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses ou en limitant la densification dans les autres zones inondables,
- en préservant les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont ou en aval,
- en sauvegardant l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages remarquables compte tenu du caractère encore naturel des vallées concernées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 – les installations classées autres que celles énoncées à l'article UA 2 ci-dessous ;
- 2 – Les terrains de camping et de caravanning ;
- 3 – Le stationnement isolé de caravanes ;
- 4 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- 5 – Les nouveaux sièges d'exploitation agricole

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupation et utilisation du sol admise :

- ✓ les lotissements et groupes d'habitation
- ✓ les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles liées à l'activité urbaine (notamment chaufferies d'immeubles, pressings, droguerie etc...), sous réserve des conditions fixées au § ② ci-après

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ✓ Les constructions de quelque destination que ce soit
 - ↳ sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1
- ✓ Les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles liées à l'activité urbaine, à condition que :
 - ↳ des dispositions particulières soient prises afin d'éviter tout risque et gêne pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion)
 - ↳ les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
 - ↳ elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- ✓ L'extension et l'aménagement des installations classées existantes, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - qu'ils entraînent une diminution des nuisances
 - qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants

- ✓ La pose de capteurs solaires sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

① *EAU POTABLE*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

② *ASSAINISSEMENT*

✓ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. Un projet d'assainissement collectif est en cours d'étude sur Saint Maxire : une fois installé, il y aura obligation de s'y raccorder.

Sur les espaces qui ne seront pas raccordés à terme ou sur les parcelles équipées avant la mise en place du réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est 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 non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

✓ Eaux pluviales

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

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

③ *ECLAIRAGE PUBLIC*

- Dans le cadre de constructions collectives, en retrait de la voie publique, un éclairage spécifique de cheminement peut être exigé à l'occasion de l'autorisation du projet.

- D'une manière générale, les nouvelles lignes de distribution d'énergie électrique sur le Domaine Public comme sur les propriétés privées, devront être réalisées en souterrain.

④ *ELECTRICITE – TELEPHONE*

- Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

- A l'occasion de la restauration des façades, l'intervention de France Telecom et de la Régie du SIEDS est nécessaire pour améliorer les cheminements des canalisations sur les dites façades.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 3m. [cf. R111-19 du Code de l'Urbanisme].
- Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur profondeur n'excède pas leur largeur.
- Une implantation sur limite parcellaire latérale biaise pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60°.

Disposition particulière

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 exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions.

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

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.
 - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 11m
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.
Pour les extensions de constructions, le dépassement de la hauteur maximum est autorisé, si la hauteur des bâtiments existants sur la propriété est déjà supérieure à 11 m.

Le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les collectivités ou établissements publics, soit en régie, soit par voie de concession, à l'exclusion des biens propres du concessionnaire.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

• Le plan 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 talutages et mouvements de terre importants sont interdits.

1-BATIMENTS :

1.1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les coffres de volet roulants apparents sont interdits.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

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.

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.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine :

- en tuiles creuses ou romanes dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes,
- en tuiles plates seulement dans le cas d'une restitution à l'identique,
- en ardoise ou en zinc lorsque la couverture d'origine est établie dans ce matériau.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent une surface maximale de 2/3 de la façade du bâtiment.

2-ABORDS :

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de **1m60** excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée dont l'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.

2.1.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres, ou de haies vives.

2.1.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.1.8 Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

Les espaces plantés, mails, jardins extérieurs et intérieurs, les arbres isolés seront protégés.

Les aires de stationnement seront plantées.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

• ZONE UB

- Cette zone s'étend du centre ancien vers la limite de la zone urbanisée. Elle correspond aux secteurs récemment urbanisés de Saint Maxire ; il s'agit souvent de lotissements, de pavillons individuels ou de constructions isolées.

Cette zone correspond également aux habitations isolées et hameaux dont la commune veut limiter l'extension.

- Un indice « i » a été rajouté pour les secteurs situés en risque inondable : UBi

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les nouveaux sièges d'exploitation agricole
- ✓ le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non de caravanes isolées
- ✓ les travaux et les installations divers suivants :
 - les dépôts de véhicules, hors d'usage, susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 50 cm
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières
- ✓ les installations classées non liées à l'activité urbaine
- ✓ les habitations légères de loisir

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

① *Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :*

Les lotissements et groupes d'habitations à usage d'habitat

- ✓ Les constructions à usage artisanal et les installations nouvelles classées liées à l'activité urbaine (notamment chaufferies d'immeuble, pressing, drogueries etc...), sous réserve des conditions fixées au § ② ci-après
- ✓ L'extension des installations classées existantes à la date du 1^{er} Janvier 1987
- ✓ Exceptionnellement, les bâtiments d'exploitations agricoles aux Habites se situent dans la zone UB
- ✓ La pose de capteurs solaires sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

② *Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :*

- Les lotissements et groupes d'habitations à usage d'habitat sous réserve de :
 - ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
 - respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement en particulier
 - dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement), s'intégrer dans un projet architectural et paysager
 - ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
 - les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité urbaine, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion)
 - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
 - elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets
- Dans le secteur UBa, les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve de la mise en place d'un système de collecte des eaux pluviales.

③ *Occupation du sol en zone inondable UBi*

- Les constructions sont interdites dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement.
- Les capacités d'écoulement et d'expansion des crues seront préservées pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval. Il est donc nécessaire d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne soit pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

① *Accès*

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

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

① *EAU POTABLE*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

② *ASSAINISSEMENT*

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. Un projet d'assainissement collectif est en cours d'étude sur Saint Maxire : une fois installé, il y aura obligation de s'y raccorder.

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

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

Le dispositif d'assainissement individuel appliqué à la construction devra être conforme aux prescriptions qui résultent de l'étude à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

• Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

• Dans le secteur UBa, les constructions nouvelles à usage d'habitation seront autorisées sous réserve de la mise en place d'un système de collecte des eaux pluviales

③ *ECLAIRAGE PUBLIC*

- Dans le cadre de constructions collectives, en retrait de la voie publique, un éclairage spécifique de cheminement peut être exigé à l'occasion de l'autorisation du projet.

- D'une manière générale, les nouvelles lignes de distribution d'énergie électrique sur le Domaine Public comme sur les propriétés privées, devront être réalisées en souterrain.

④ *ELECTRICITE-TELEPHONE*

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites

La souplesse permise par cette option ne peut être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fond voisin, privation de l'ensoleillement...).

- lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 3 m.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur profondeur n'excède pas leur largeur

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.

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

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.
- La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 m. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.
Pour les extensions de constructions, le dépassement de la hauteur maximum est autorisé jusqu'au niveau maximal du bâtiment existant, si la hauteur de celui ci sur la propriété est déjà supérieure à 9 m.

Le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les collectivités ou établissements publics, soit en régie, soit par voie de concession, à l'exclusion des biens propres du concessionnaire.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1-BATIMENTS :

1.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

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.

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.

1.2 Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine :

- en tuiles creuses ou romanes dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes,
- en tuiles plates seulement dans le cas d'une restitution à l'identique,
- en ardoise ou en zinc lorsque la couverture d'origine est établie dans ce matériau.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille, ou en parement, à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent une surface maximale de 2/3 de la façade du bâtiment.

2-ABORDS :

2.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de **1m20** excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

2.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée dont l'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.

2.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres, ou de haies vives.

2.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.8 Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

✓ espaces libres

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 50 m²
- Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations seront engazonnés et plantés

✓ les plantations

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et R130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

• ZONE UE

Cet espace correspond à la zone d'activités de la commune.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

① Sont admises les occupations du sol ci-après :

✓ Les occupations et utilisations du sol de toute nature à caractère industriel ou artisanal, ainsi que de restauration sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-dessous

✓ Les lotissements à usage d'activités

✓ Les constructions à usage d'activités

✓ Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe ②

✓ Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone

✓ L'aménagement et l'agrandissement mesuré des habitations existantes

✓ La construction des locaux annexes liés à des habitations existantes

② Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone, sous réserve qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité

- Les installations classées à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion)
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
- elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- La pose de capteurs solaires sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

① *Accès*

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

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

① *EAU POTABLE*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

② *ASSAINISSEMENT*

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement existant est obligatoire. Un projet d'assainissement collectif est en cours d'étude sur Saint Maxire : une fois installé, il y aura obligation de s'y raccorder.

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

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

Le dispositif d'assainissement individuel appliqué à la construction devra être conforme aux prescriptions qui résultent de l'étude à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

• Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, après traitement éventuel.

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

③ *ECLAIRAGE PUBLIC*

un éclairage spécifique de cheminement peut être exigé à l'occasion de l'autorisation du projet.

- D'une manière générale, les nouvelles lignes de distribution d'énergie électrique sur le Domaine Public comme sur les propriétés privées, devront être réalisées en souterrain.

④ *ELECTRICITE-TELEPHONE*

- Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

- Les cheminements des canalisations se font sous l'intervention de France Telecom, et de la Régie du SIEDS.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

- 10 m de l'emprise des routes départementales
- 6 m de l'emprise des autres voies

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites

La souplesse permise par cette option ne peut être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fond voisin, privation de l'ensoleillement...). Cf. annexe documentaire

- lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 4 m.

En ce qui concerne la limite séparative avec des zones d'habitations, la distance est fixée à 20 m.

nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur profondeur n'excède pas leur largeur

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

- une implantation sur limite parcellaire latérale biaisée pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égal à 60°.

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

✓ L'implantation de deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devra tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

• La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 m. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

Le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les collectivités ou établissements publics, soit en régie, soit par voie de concession, à l'exclusion des biens propres du concessionnaire.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

① *Constructions à usage d'habitation et leurs annexes isolées*

Le plan 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 talutages et mouvements de terre sont interdits.

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

Sont exigés :

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

- dans le cadre de clôture en murs pleins, une hauteur au plus égale à 1,80 m
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction

② *Autres constructions*

- En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant
- 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
- Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nue ; la tôle sera laquée.

③ *Conditions particulières*

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de technique nouvelle.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de fonction :
 - ★ 2 places de stationnement par 80m² de surface habitable, + 1 place par 20m² supplémentaire, aménagées sur la propriété
- pour les établissements industriels et artisanaux :
 - ★ 1 place de stationnement par 80 m² de S.H.O.N. de la construction
- pour les bureaux :
 - ★ 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N. de la construction
- pour les établissements commerciaux :
 - ★ 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente pour les commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 0 et 300 m².
 - ★ 1 place de stationnement par tranche de 8 m² de surface de vente pour les commerces alimentaires de plus de 300 m² de surface de vente
 - ★ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.
- pour les restaurants :
 - ★ 1 place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant

Pour les zones où est prévu l'installation de commerces, le Code de l'Urbanisme prévoit Article L421-3 : « [...] l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale

[...], ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. »

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10% du terrain d'implantation doit être traité en espace vert et planté
- les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Selon l'article R123-6

« Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.[...] »

Cette zone couvre des secteurs limitrophes aux zones urbaines du centre bourg, et constitue une réserve d'urbanisation à plus ou moins long terme.

On distingue deux classes :

- ✓ 1AU : ces espaces sont destinés à assurer l'extension organisée de la commune lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- ✓ 2AU : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. *Les secteurs concernés constituent ainsi une réserve foncière de zone constructible.*

Dans les secteurs classés en assainissement collectif au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau est obligatoire. Dans les secteurs classés en zone d'assainissement non collectif, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation d'effluents, doit être équipée d'un dispositif individuel ou semi-individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et répondant à l'aptitude des sols.

ZONE 1AU

Leur aménagement prendra en compte les orientations jointes au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 1AU 2 ci-dessous
- ✓ Les lotissements à usage d'activités
- ✓ Les bâtiments et installations destinés aux activités agricoles
- ✓ Les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ Les exhaussements du sol et affouillements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation d'équipements, d'ouvrages techniques, de bassins de recueil des eaux pluviales
- ✓ Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles

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

- Les lotissements et groupes d'habitations à usage d'habitat sous réserve de :
 - ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
 - respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement en particulier
 - dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement), s'intégrer dans un projet architectural et paysager
 - ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services de proximité ou d'artisanat

- Les équipements collectifs d'intérêt général
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes
- La construction de bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) à une construction existante
- Les installations classées à conditions qu'elles correspondent à des biens nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier
- La pose de capteurs solaires sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les lotissements :

- La création de voies privées communes ouvertes ou non à la circulation automobile publique, est soumise aux deux conditions suivantes:
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres pour une voie à double sens, 3.50 mètres pour une voie à sens unique

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

① *EAU POTABLE*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

② *ASSAINISSEMENT*

- Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement existant est obligatoire. Un projet d'assainissement collectif est en cours d'étude sur Saint Maxire : une fois installé, il y aura obligation de s'y raccorder.

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

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

- Le dispositif d'assainissement individuel appliqué à la construction devra être conforme aux prescriptions qui résultent de l'étude à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

• Eaux pluviales

⇒ Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau :

- le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines
- l'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet
- les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public
- l'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public
- il pourra être imposé une rétention sur la parcelle, en amont de l'exutoire.

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

③ *ECLAIRAGE PUBLIC*

Les voies privées et cheminements desservant plusieurs logements, doivent être dotées d'un système d'éclairage raccordé sur le réseau public.

④ *RESEAUX DIVERS*

Les raccordements aux autres réseaux existants doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- Lorsque les terrains jouxtent une zone d'activités, une implantation de 20 mètres minimum par rapport aux limites sera exigée pour les constructions à usage d'habitation.

- Sinon, les constructions sont implantées soit :

↳ en limite séparative

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fond voisin, privation de l'ensoleillement...voir annexe documentaire)

↳ en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché respecte un minimum de 3 mètres.

↳ nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur profondeur n'excède pas leur largeur

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

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

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 de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cadre d'autorisation de lotir
- pour des aménagements et agrandissements mesurés de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant
- pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.
- La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 m. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

Le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les collectivités ou établissements publics, soit en régie, soit par voie de concession, à l'exclusion des biens propres du concessionnaire.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

I. BATIMENTS

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.
- 1.4 Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 1.5 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- 1.6 Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- 1.7 Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.
- 1.8 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.

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.

2. ABORDS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.1.4. Lorsqu'une clôture est édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, cette clôture doit être constituée d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de **1,20** mètre excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2m, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres.
- 2.1.5. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public -, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres,
 - ou de haies vives.
- 2.1.6. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.7. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- 2.1.8. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en façade.

2.2. Eléments divers

- 2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

2.3. Réseaux téléphoniques

- 2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.3.2. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction nouvelle devra préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales devront être recherchées.

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

- Les opérations immobilières ou les constructions réalisées sur des unités foncières en limite de zone A ou N doivent s'accompagner de la plantation de haies arbustives, en limite de zones 1AU (voir les orientations d'aménagement).

Dans les lotissements ou opérations groupées, 10% au moins du terrain doit être traité :

- ✓ soit en espace vert commun à tous les lots et planté
- ✓ soit en espace public de manière qualitative, avec des traitements de sol différents des voiries et trottoirs définissant ainsi ce lieu d'espace de détente, récréatif et ludique, en dehors des zones circulées.

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et R130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ZONE 2AU

Réserve d'urbanisation à long terme de la commune. Ces zones ne sont pas constructibles actuellement mais pourront être ouvertes à l'urbanisation par simple modification du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

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

Aucune construction n'est autorisée dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les terrains des futures zones d'aménagement seront dans l'obligation de réaliser des plantations en limite des zones agricoles.

- Tout projet de construction nouvelle devra préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales devront être recherchées.

- Les espaces libres de toute construction devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

- Les opérations immobilières ou les constructions réalisées sur des unités foncières en limite de zone A ou N devront s'accompagner de la plantation de haies arbustives, en limite de zones AU.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Selon l'article R123-7

« Les zones agricoles sont dites « Zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

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

Cette protection permet d'assurer la sauvegarde et le développement des exploitations.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2 ci-dessous
- ✓ Les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives
- ✓ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article A2
- ✓ Le stationnement isolé de caravanes
- ✓ Les terrains de camping et de caravanning
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ Les constructions à usage de tourisme et de loisirs, à l'exception des constructions relatives à des équipements ou des activités d'accueil touristique « à la ferme », à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité agricole et (ou) qu'elles confortent les activités existantes.
- ✓ Les « abris de jardin » de plus de 20 m² au sol
- ✓ Les défrichements et les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver en application de l'article A13

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

① Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous. La liste est limitative.

- Les constructions à usage d’habitation et d’activités directement liées ou nécessaires à l’exploitation agricole.
- L’aménagement et l’extension des constructions existantes sans changement de destination
- La construction d’annexes liées à des habitations existantes
- Les installations classées liées à l’activité agricole
- L’extension et l’aménagement des installations classées existantes
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités :
 - sportives, cynégétiques (chasse)
 - halieutiques (pêche à la ligne)
 - d’exploitation du réseau routier
 - piscicoles (élevages)
 - la réfection, la rénovation, l’entretien des bâtiments existants
 - l’extension mesurée des constructions non liées à l’activité agricole, y compris les annexes, sous réserve des conditions fixées au § ② ci-après
 - les constructions liées à des équipements d’infrastructure nécessaires dans la zone
- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions d’éloignement l’implantation ou l’extension de bâtiments agricoles, la même exigence d’éloignement s’impose à toute construction ultérieure à usage d’habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif
- L’ouverture et l’exploitation de carrières ou gravières, à la condition que le site soit aménagé à l’issue de l’exploitation
- La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit par sinistre

Une exception à la règle est à prendre en considération concernant la parcelle 81 section AI, en plein centre bourg : actuellement classée en zone A en raison de la présence d’un siège d’exploitation, la destination à terme des bâtiments pourra être de l’habitation.

② Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone

- les installations classées à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion)
 - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

- La pose de capteurs solaires sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

- L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

① EAU POTABLE ET ELECTRICITE

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau potable ou électricité, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité, ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur, sous réserve, en particulier, que l'eau soit potable et d'une quantité suffisante.

Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

② ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement existant est obligatoire.

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

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

- Le dispositif d'assainissement individuel appliqué à la construction devra être conforme aux prescriptions qui résultent de l'étude à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

• Eaux pluviales

⇒ Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau :

- le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines
- l'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet
- les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public
- l'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public
- il pourra être imposé une rétention sur la parcelle

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

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

- 20 m minimum de l'emprise des voies à grande circulation
- 10 m de l'emprise des chemins départementaux
- 6 m de l'emprise des autres voies

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.

L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 4m minimum.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière sera au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau du sol naturel dans son état à la date de dépôt du permis de construire ne doit pas excéder 9 mètres pour les constructions destinées à l'habitat et 12 mètres pour celles destinées à l'activité agricole.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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 ».

✓ Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal existant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

✓ Constructions

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés.. est interdit.
- Le plan 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 talutages et mouvements de terre important sont interdits.
- Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nue et de tout autre matériau de récupération dont la tenue n'est pas garantie dans le temps.

✓ Clôtures

- en façade et en limite séparative, les clôtures seront soit minérale (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire), soit végétale et ne pourront excéder 1.80 mètres de hauteur totale. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour assurer la continuité avec les constructions mitoyennes.
- L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings non enduits est interdite.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés à créer et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme.

- Tout projet de construction nouvelle devra préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales devront être recherchées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Selon l'article R123-8

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.[...] ».

Ces espaces correspondent aux zones de protection de la Sèvre et de l'Egray : ces espaces doivent être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt.

En raison du caractère inondable de certaines parcelles, une zone Ni a été instaurée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Aucune construction de quelque nature que se soit ne sera acceptée en zone Ni
- ✓ Les carrières, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles
- ✓ Les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou tout autre bâtiment à caractère d'habitation
- ✓ Les constructions destinées à l'activité agricole
- ✓ Le stationnement isolé des caravanes
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver

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

① Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- ✓ Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités collectives ou publiques :
 - de tourisme
 - de loisirs
 - sportives, cynégétiques (chasse)
 - halieutiques (pêche à la ligne)
 - d'exploitation du réseau routier

- ✓ Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités :
 - piscicoles (élevages)

- ✓ Les terrains de caravanage et les terrains de camping

- ✓ la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants

- ✓ L'extension mesurée des constructions, y compris les annexes, sous réserve des conditions fixées au § ② ci-après

- ✓ Le changement d'affectation des bâtiments existants à la date du 1^{er} Janvier 2004 sous réserve des conditions fixées au § ② ci-après

- ✓ Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone

② Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ✓ L'extension des constructions existantes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface initiale hors œuvre nette à la date du 1^{er} Janvier 2004

- ✓ le changement d'affectation des constructions existantes à la date du 1^{er} Janvier 2004 à condition :
 - qu'elles possèdent, avant travaux, murs et toits en bon état de conservation
 - que par leur présence, elles n'entravent pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitation avoisinants
 - que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite
 - que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents

- ✓ La pose de capteurs solaires sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

① *EAU POTABLE ET ELECTRICITE*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau potable ou électricité, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité, ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur, sous réserve, en particulier, que l'eau soit potable et d'une quantité suffisante.

Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

② *ASSAINISSEMENT*

• Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement existant est obligatoire.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le dispositif d'assainissement individuel appliqué à la construction devra être conforme aux prescriptions qui résultent de l'étude à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

• Eaux pluviales

- ⇒ Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau :
 - le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines

- l'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet
- les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public
- l'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public
- il pourra être imposé une rétention sur la parcelle

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

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

- 10 m de l'emprise des chemins départementaux
- 6 m de l'emprise des autres voies

• 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.

L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

- dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement de constructions existantes, et à condition de ne pas aggraver l'état existant
- lorsqu'une construction est déjà implantée en limite de voirie sur la parcelle limitrophe
- pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues

en secteur « i » = construction au-dessus du niveau des crues

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent en être éloignées de 4m minimum.

De part et d'autre des cours d'eau et des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 6 mètres de la crête des berges desdits cours d'eau et fossés.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière sera au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau du sol naturel dans son état à la date de dépôt du permis de construire ne doit pas excéder 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit notamment en pied de coteaux, dans la mesure du possible, les constructions seront implantées en rupture de pente.

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

- Les façades des bâtiments devront respecter l'architecture originelle du site et est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés...
- Le plan 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 talutages et mouvements de terre importants sont interdits.
- en règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant
- Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nue.

Sont exigés :

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

- la hauteur du muret des clôtures en bordure de voirie ne devra pas excéder 1.80m. Et dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 1.80 m.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés à créer et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme.

- Tout projet de construction nouvelle devra préserver les plantations existantes ou prévoir leur emplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales devront être recherchées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant