

SOMMAIRE

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
Article. 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
Article. 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
Article 4 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS	7
Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES	8
Article 6 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERET COLLECTIF	8
Article 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE	8
Article 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR SUBMERSIBLE	9
 Chapitre 2 : ZONES URBAINES : U	10
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	10
Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	10
Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	11
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	12
Article U3 - VOIRIE ET ACCES :	12
Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :	12
Article U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :	13
Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	13
Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	14
Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	14
Article U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :	14
Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	14
Article U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :	15
Article U12 - AIRES DE STATIONNEMENT :	16
Article U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :	17
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	17
Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :	17
 Chapitre 3 : ZONES A URBANISER : AU.....	18
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	18
ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	18
ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES :	19

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	20
ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS :	20
ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :	21
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	22
ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	22
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	22
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	23
ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	24
ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT	25
ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	25
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	27
ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	27

Chapitre 4 : ZONES AGRICOLES : A.....28

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	28
Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	28
Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	28
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	30
Article A 3 - VOIRIE ET ACCES :	30
Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :	30
Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :	31
Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	31
Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	31
Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	32
Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :	32
Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	32
Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :	32
Article A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :	34
Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :	34
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	34
Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :	34

Chapitre 5 : ZONES NATURELLES : N.....	35
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	35
Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	35
Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	35
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	37
Article N 3 - VOIRIE ET ACCES :	37
Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :	37
Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :	38
Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	38
Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	38
Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	39
Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :	39
Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	39
Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :	39
Article N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :	41
Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :	41
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	41
Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :	41

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article. 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Gelais située dans le département des Deux-Sèvres.

Article. 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Article R.111-2 : Salubrité et sécurité publique :

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, ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 : Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

Art R.111.21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

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 architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : "Liste des Servitudes d'Utilité Publique" et "Plan des Servitudes d'Utilité Publique".

4. Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création :

- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants ;

Article L.211-1 :

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Dans la Commune de Saint-Gelais, le droit de préemption urbain est institué dans la totalité des zones urbaines et à urbaniser.

- des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre de l'article L.430-1 et suivants.

Article L.430-1 :

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, en application du 7^e de l'article L.123-1,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

- d'éléments de paysage à identifier au titre de l'article L.123-1 allinéa 7 ;

Article. L.123-1-7° :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent :

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Dans la Commune de Saint-Gelais sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7° :

- des murs de pierres traditionnels dans le Centre-Bourg ;
- des haies majeures.

5. L'autorisation préalable au titre de l'article L.442-2 :Article. L442-2

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat.

6. Les règles spécifiques aux lotissements :

Sur le territoire de Saint-Gelais aucun règlement de lotissement n'a été maintenu au-delà de 10 ans.

7. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite *Loi d'Orientation pour la Ville* ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la *protection et la mise en valeur des paysages* ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement* ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "*Loi sur l'Eau*" ;
- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (*installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable*) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du Code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'isolation acoustique des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51)
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du Code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions de l'article L414-1 du Code de l'Environnement et le décret d'application n°2001-1216 du 20.12.2001 relatif à la gestion des sites Natura 2000.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/7500^e et 1/2000^e.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II ci-après :

- **la zone Ua**, zone d'habitat, identifie le centre bourg ;
- **la zone Ub**, zone mixte, correspond aux extensions de l'urbanisation, moins dense que dans la zone Ua, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, etc.) ;
- **la zone Uy** est la zone d'activités située aux Grands Ravards.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III ci-après :

- **la zone 1AUh**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation, à partir du Bourg, sous forme d'opérations d'ensemble ;
- **la zone 1AUhcs**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation dans une démarche de mixité sociale à travers des opérations d'ensemble ;
- **la zone 2AUy**, identifie la zone d'activités future de la Communauté d'Agglomération Niortaise (CAN) ;
- **la zone 2AUh**, correspond aux extensions de l'habitat sur le long terme.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV ci-après :

- **la zone A** identifie les terres nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V ci-après sont :

- **la zone N** correspond aux espaces naturels protégés et par conséquent inconstructibles ;
- **le secteur Nh** est le secteur constructible de la zone naturelle, et correspond à des espaces de taille et de capacité limitées ;
- **le secteur Np** est la zone de protection stricte des espaces naturels ;
- **le secteur Ngv** est un secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

- **des emplacements réservés**, aux voies et ouvrages publics, aux liaisons douces, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- **des espaces boisés classés** ;
- **des secteurs soumis au risque de submersion** par la Sèvre Niortaise ;
- **des éléments de paysage à protéger** au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (*haies principales et murs traditionnels en pierres en bon état*).

Article 4 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1-13, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

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

Article 6 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux lagunage, poste de refoulement, etc.) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

Article 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

En application de l'article 1er du décret n°86.192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient compromettre.

En vertu du titre III de la loi du 27 septembre 1941, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles, soit auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie (102, Grande Rue - 86020 POITIERS).

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 "protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à "la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique".

Le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

L'arrête préfectoral n°05.79.007/357 du 18 mai 2005 arrête deux types de zones géographiques (en annexe à ce règlement) :

- La zone géographique A (le bourg de Saint-Gelais) où toutes demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;
- La zone C où toutes demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000m².

Article 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR SUBMERSIBLE

La zone exposée au risque de submersion par la Sèvre Niortaise a été délimitée selon les données cartographiques des zones inondables de la Sèvre Niortaise – Crue centennale.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion, sont interdits :

- toutes constructions nouvelles,
- remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux
- changement de destination avec création
- reconstruction après sinistre
- terrains de camping
- murs et clôtures
- équipements publics de superstructures.

D'autres travaux et équipements sont autorisés sous réserves du respect des prescriptions énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994. (cf. en annexe : plan des zones inondables et principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable en Deux Sèvres).

Chapitre 2 : ZONES URBAINES : U

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comporte 3 secteurs différenciés :

- secteur Ua (bourg ancien, bâti dense et homogène à préserver et les premières extensions) ;
- secteur Ub (habitat plus récent à dominante pavillonnaire) ;
- secteur Uy (activités économiques).

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Secteurs Ua et Ub :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article U 2 du présent règlement et notamment :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
3. les constructions à usage d'entrepôts et à usage Industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
4. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
5. les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
7. les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
8. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
9. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme.
10. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobile home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
11. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme ;

12. les constructions nouvelles et extensions situées en zones Inondables (cf. plan des zones inondables et règlement en annexe).

Secteur Uy

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à règlement.

l'article U 2 du présent

Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappels :

1. les travaux exemptés du permis de construire et l'érection des clôtures sont soumis à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ;
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
3. les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
4. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
5. dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
6. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.
7. le permis de démolir est obligatoire dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit).

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

Secteurs Ua et Ub :

1. les constructions à usage d'habitations ;
2. les travaux de mise aux normes et extensions de bâtiments à usage artisanal à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
3. la construction d'annexes, de dépendances et de garages limités à 20 m² de SHOB ; dans la limite d'une construction par résidence principale ;
4. les aménagements et extensions des Installations Classées existantes, sous réserve qu'ils entraînent une diminution des nuisances ;
5. les Installations Classées nouvelles, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation, drogueries, laveries, etc...

Secteur Uy

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisations répondant aux conditions suivantes :

6. Les constructions à usage artisanal ;
7. Les constructions à usage industriel ;
8. Les constructions à usage d'entrepôts ;
9. Les constructions à usage de bureau ;
10. Les constructions à usage de services aux entreprises ;
11. Les constructions à usage d'équipement collectif à destination des entreprises;
12. Les constructions à usage de commerce lorsqu'elles sont destinées à du commerce de gros, ou les constructions à usage de commerce de détail ou de service lorsqu'elles sont complémentaires à une activité de production ou de transformation ;
13. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants;
14. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige ;
15. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
16. Les extensions des constructions existantes
17. Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;
18. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, dans la limite d'un logement par activité, et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment principal.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article U3 - VOIRIE ET ACCES :**

1. Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.
5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères

6. Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse et qui desservent plus de 2 habitations doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
7. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
8. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 -Eau potable et assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect des prescriptions qui résultent de l'étude du zonage d'assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 -Eaux pluviales

Le propriétaire doit assurer dans sa parcelle la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature des sols. Une surverse sur le domaine public sera admise.

Dans le cas où le terrain ne permet pas l'infiltration, les eaux pluviales peuvent être renvoyées dans le réseau public, si celui-ci existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.3 -Défense incendie

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

4.4 -Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe du présent règlement.

Article U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect des prescriptions du zonage d'assainissement.

Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à :
 - 3 mètres minimum pour une construction à usage d'habitation ;
 - 5 mètres minimum pour un garage ou une dépendance et annexe ;
 - par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
2. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres l'implantation est libre par rapport à l'alignement ;
3. Des implantations différentes pourront être admises (notamment implantation à l'alignement) lorsque les constructions avoisinantes sont implantées différemment. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété ;
4. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où le premier alinéa s'applique ;
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être Implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 7 mètres au faitage ou 5 mètres en cas de toit terrasse.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur des annexes, dépendances et garages est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

11.1 Aspect général des constructions

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelle, 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : 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.

11.2 Construction d'habitations et d'annexes

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les abris seront de préférence en bois avec un bardage bois qui conservera sa teinte naturelle après vieillissement. Ils présenteront une toiture à un ou deux pans pour une largeur inférieure à 4 mètres.

Ils présenteront une toiture à deux pans pour une largeur supérieure à 4 mètres.

Les vérandas devront s'intégrer à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées. Toutefois l'ardoise sera autorisée pour la réfection et l'agrandissement des constructions déjà couvertes avec ce matériau.

Les murs seront en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc est Interdit.

11.3 Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.4 Autres constructions

Ces constructions devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération. Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

11.5 Clôtures

Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés dans la mesure du possible sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

Toute intervention sur un muret classé en tant qu'Élément de Paysage à Protéger (article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) défini sur le plan de zonage :

- doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23,4 du Code de l'Urbanisme,
- doit faire l'objet d'un descriptif de travaux précis et des mesures compensatoires doivent être proposées dans une logique de respect et de mise en valeur du patrimoine.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 6, seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m,
- soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives et au-delà des marges de recul définies à l'article 6, seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert si nécessaire et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres,
- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'ensemble des murs de clôture sera réalisé :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle,
- soit enduits sur les deux faces.

Dispositions spécifiques au secteur Uy

La clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,60 et 2,5 mètres. Cette disposition ne porte pas sur des dispositifs constructifs tels qu'un prolongement de façade.

Les clôtures seront réalisées en grillage à maille rectangulaire.

Article U12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle.

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

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 oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Dispositions particulières au secteur Uy

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou en cas d'impossibilité dans un rayon de 300 mètres maximum de ladite unité.

ACTIVITES DE SERVICE OU DE BUREAUX

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de Surface de Plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

1 place de stationnement par tranche entière de 100 m² de Surface de Plancher réalisés

INDUSTRIEL, D'ENTREPOT OU COMMERCE DE GROS

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 200 m² de Surface de Plancher réalisés.

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, RESTAURANT

- 1 place de stationnement par chambre.

- 1 place par 10m² de salle de restaurant

Dans tous les cas, une aire de stationnement vélo couverte sera aménagée

Article U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

1. Espaces boisés classés
Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.
2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1-7, sur le plan de zonage seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.
4. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale 15% de la surface du terrain de l'opération et être constituée d'un seul tenant.
5. Pour les clôtures, seules les différentes essences végétales observées aux abords de la construction pourront être plantées ;
6. Des rideaux de végétation qui restitueront la végétation bocagère environnante, doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

La plaquette du Conseil Général évoquée en annexe du présent document et disponible en Mairie apporte les conseils nécessaires pour réaliser ces plantations dans le respect du cadre environnemental et paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de surface de terrain.

1. La valeur maximale du C.O.S. autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de :
 - 0,8 en secteur Ua
 - 0,6 en secteur Ub
2. Pour les constructions affectées à un autre usage, il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 3 : ZONES A URBANISER : AU

Cette zone comporte trois secteurs différenciés :

- Secteur 1AUh ; à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme ;
- Secteur 1AUhcs ; à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme dans une démarche de mixité sociale à travers des opérations d'ensemble ;
- Secteur 1AUy à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation principale d'activités sur le périmètre de la ZAC Luc et Carreaux.
- Secteur 2AUh à vocation principale d'habitat à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme après modification du PLU ;
- Secteur 2AUy à vocation principale d'activités à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme après modification du PLU.

L'aménagement des secteurs 1AUh doit s'inscrire dans les schémas d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Secteur 1AUh

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
3. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
4. les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone ;
5. les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
6. les lotissements à usage d'activités ;
7. les aires de sport et de loisirs visées à l'article R.442.2.a du Code de l'Urbanisme ;
8. les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
9. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
10. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
11. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
12. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme ;
13. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Secteur 1AUy

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
3. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
4. Toute construction à usage d'habitation
5. le stationnement de caravanes isolées
6. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
7. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de

l'Urbanisme :

8. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

9. Les locaux à usage de commerce qui ne sont pas complémentaires de locaux à vocation industrielle, artisanale ou de services ;

9. Les locaux ou constructions à usage de services aux particuliers qui n'ont pas de vocation de services aux usagers de la zone ou qui ne sont pas en lien avec la vocation de la zone.

Secteurs 2AUh et 2AUy

Toute occupation ou utilisation du sol non admise à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Secteur 1AUh

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisation répondant aux conditions suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.) dont la superficie est au moins égale à 6000 m² ou concerne la totalité de la zone restante à urbaniser.
2. la construction d'annexes, de dépendances ou de garages dans la limite de 20m² de SHOB par résidence principale ;
3. les constructions à usage de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et de services dès lors qu'elles sont nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec la fonction d'habitation ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - § qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - § que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
5. les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige ;
6. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur 1AUhcs

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisations répondant aux conditions suivantes :

1. Les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé) dans la mesure où la mixité des usages est avérée :
 - § Usage commercial et de services, usage artisanal à caractère urbain (boulangerie...) à hauteur de 40 à 50 % de la surface hors œuvre nette construite.
 - § Usage d'habitat et notamment locatif à hauteur de 50 à 60 % de la surface hors œuvre nette construite.
2. La construction d'annexes, de dépendances ou de garages dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre brute par résidence principale ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - § qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie...
 - § que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - § qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige ;
5. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur 1AUy

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisations répondant aux conditions suivantes :

- 1. les constructions à usage artisanal ;**
- 2. les constructions à usage industriel ;**
- 3. les constructions à usage d'entrepôts ;**

4. les constructions à usage de services aux entreprises ;
5. les constructions à usage d'équipement collectif à destination des entreprises;
6. les constructions à usage de commerce lorsqu'elles sont destinées à du commerce de gros, ou les constructions à usage de commerce de détail lorsqu'elles sont complémentaires à une activité de production ou de transformation ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
8. les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige ;
9. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics;
10. Les extensions des constructions existantes

Secteurs 2AUh et 2AUy

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone : les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS :

3.1 Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès devront respecter les principes portés au schéma d'aménagement des différents secteurs.

Les zones AU doivent être irriguées par des voiries et des cheminements piétons à la charge des aménageurs.

L'organisation de la desserte des nouvelles zones d'urbanisation est illustrée par des schémas de principe dans le document Orientations d'Aménagement du PLU

Secteurs AUh

§ Les Grands Bois

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- Un espace de centralité, lieu public au cœur de l'îlot, le long de la Rue du Prieuré.
- Une continuité des « voies vertes » à travers l'ensemble du site en prenant exemple sur ce qui a été réalisé au Nord au lieu dit « Sur les Grands Bois de St Gelais ».
- Une voie piétonne et cycliste le long de la Rue du Prieuré et le plus possible de voies piétonnes pour irriguer toute la zone.
- Un lien routier Rue du Prieuré - RD 107 avec une configuration urbaine.
- Un lien piéton Rue du Prieuré – RD 8.

§ Le Grand Champ du Breuillat

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- un accès principal à partir de la RD8,
- un accès secondaire et une circulation piétonne vers la rue des Ouches aux Moines,

§ Secteur de Rhé

Les principes d'aménagement sont définis dans l'OAP 5 secteur de Rhé

§

Les Grands Champs

Les principes d'aménagement consistent à prévoir une voie nouvelle qui relie la rue de Tournay à la rue des Grands Fiefs. Cette voie principale comprend une emprise réservée aux modes de circulation douce. Une jonction piétonne doit relier cette zone au chemin situé en limite communale.

Secteur 1AUhcs

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- un bâti implanté en cœur d'îlot mais qui ménage un axe de desserte central pour la desserte des terrains situés à l'Est en arrière et des espaces de circulation et de stationnement tout autour.

Secteurs 2AUh et 2 AUy

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUh.

Secteur 1AUy

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUy.

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

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

4.3Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau ; il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant les volumes des eaux pluviales (usages des espaces verts, etc...) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux

Secteur 1AUy

Les eaux pluviales sont conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction. Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée au moins 5cm au-dessus de la tête de bordure du sol fini de l'accotement.

Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare est imposé. Dans tous les cas, une note de présentation technique sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme. Un pré-traitement approprié peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

4.4Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au

repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

Secteur 1AUy

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

La protection incendie sera assurée par la création des bornes nécessaires.

Selon le type d'activités exercées dans chaque parcelle, les services incendies pourront exiger à l'instruction du permis de construire une installation complémentaire interne à la charge du pétitionnaire

4.5 Eclairage

Dans chaque programme, l'éclairage public sera à la charge de l'aménageur.

4.6 Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Les lotisseurs pourront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Secteur 1AUh

Les constructions doivent être implantées à :

Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres au moins de l'alignement.

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Secteur 1AUhcs

Les bâtiments seront implantés en cohérence avec ce qui est esquissé au plan intitulé « Projet Urbain envisagé » et à l'orientation d'aménagement (logique de compatibilité). L'objectif est de disposer d'espaces publics et de stationnement aux abords du bâti.

Secteur 1AUy

Les constructions doivent être implantées :

soit à l'alignement, à condition que la hauteur de la construction considérée n'excède pas 6 mètres ; soit avec un recul minimum de 3 mètres ;

en cas de construction d'une hauteur supérieure à 6 mètres, le recul minimum doit être égal à la moitié de la hauteur du

bâtiment mesurée au droit de la limite considérée.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou nature.

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

7.1 Règles générales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Règles particulières

Lorsque la limite séparative jouxte un espace boisé classé, un élément de paysage identifié au titre du L.123-1-7, ainsi qu'en bordure des zones prévues à planter, la marge de recul est portée à 8 mètres minimum.

Secteur 1AUy :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur de la construction considérée n'excède pas 6 mètres ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres ;
- en cas de construction d'une hauteur supérieure à 6 mètres, le recul minimum doit être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au droit de la limite considérée.

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

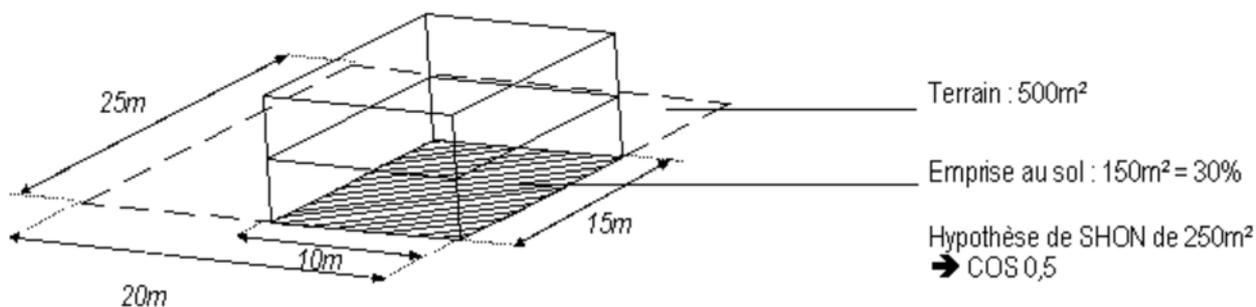
Les baies, éclairant les pièces principales d'habitations, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Secteur 1AUy :

Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume Hors Œuvre Brute du bâtiment à la surface de la parcelle.



Dans le secteur **IAUh des Grands Bois**, l'emprise au sol des constructions doit être comprise entre 20 et 50% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur **IAUhcs des Grands Bois**, l'emprise au sol des constructions doit être comprise entre 30 et 70% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur IAUy l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur **2AUh et autre secteur IAUh**, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le **secteur de Rhé**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou cinq mètres en cas de toit terrasse ;
- la hauteur maximale des dépendances et garages est fixée à 4 mètres à l'égout de toit ;
- la hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Secteur 1AUhcs

Pour les constructions définies à l'alinéa 1 de l'article 2 du présent règlement de zone, la hauteur définie à l'égout de toit doit être comprise entre 5 mètres et 8 mètres ;

- La hauteur maximale des dépendances et garages est fixée à 4 mètres à l'égout de toit ;
- La hauteur maximale des constructions publiques ou d'intérêt collectif n'est pas définie.

Secteur 1AUy

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour toutes les constructions, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 15 mètres ;

- Disposition particulière : **Au nord de la voie de liaison principale la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 11 mètres ;**

- Disposition particulière : **Au sud de la voie de liaison principale il pourra être admis que la hauteur maximale des constructions atteigne un maximum de 25 mètres à la condition que la surélévation soit limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment considéré, ou à 30% de l'emprise au sol construite sur le terrain considéré.**

- La hauteur maximale des constructions publiques ou d'intérêt collectif n'est pas définie.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Aspect général des constructions

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelle, 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : 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.

Secteur 1AUy

Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

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

Quand le mode de construction, les formes ou l'usage des bâtiments nécessitent l'emploi de matériaux non traditionnels, ceux-ci seront admis quand leur qualité de longévité et d'aspect seront suffisants pour assurer la bonne tenue des façades et des couvertures.

Parements

L'emploi de tôles, de plaques métalliques non laquées et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.2 Constructions d'habitations et d'annexes

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les abris seront de préférence en bois avec un bardage bois qui conservera sa teinte naturelle après vieillissement. Ils présenteront une toiture à un ou deux pans pour une largeur inférieure à 4 mètres.

Ils présenteront une toiture à deux pans pour une largeur supérieure à 4 mètres.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées.

Les vérandas devront s'intégrer à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

Les murs seront en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc est interdit.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives.

11.3 Clôtures

Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés dans la mesure du possible sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

Toute intervention sur un muret classé en tant qu'Elément de Paysage à Protéger (article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) défini sur le plan de zonage :

- doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23,4 du Code de l'Urbanisme,
- doit faire l'objet d'un descriptif de travaux précis et des mesures compensatoires doivent être proposées dans une logique de respect et de mise en valeur du patrimoine.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 6, seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m,
- soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures sur limites séparatives et au-delà des marges de recul définies à l'article 6, seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert si nécessaire et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres,
- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'ensemble des murs de clôture sera réalisé :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle,
- soit enduits sur les deux faces.

Secteur 1AUy

La clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,60 et 2,5 mètres. Cette disposition ne porte pas sur des dispositifs constructifs tels qu'un prolongement de façade.

Les clôtures seront réalisées en grillage à maille rectangulaire.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules, des deux-roues et des personnes à mobilité réduite, doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

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.

Dispositions particulières au secteur 1AUy

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou en cas d'impossibilité dans un rayon de 300 mètres maximum de ladite unité.

ACTIVITES DE SERVICE OU DE BUREAUX

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de Surface de Plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 100m² de Surface de Plancher réalisés.

INDUSTRIEL, D'ENTREPOT OU COMMERCE DE GROS

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 200 m² de Surface de Plancher réalisés.

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, RESTAURANT

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place par 10m² de salle de restaurant

Dans tous les cas, une aire de stationnement vélo couverte sera aménagée à raison d'une place de stationnement

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan de zonage seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes ;
3. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts sera au moins égale à :
 - 10% de la surface totale du terrain de l'opération pour les opérations jusqu'à 5 lots et respecter le schéma des orientations d'aménagement ;
 - 15% de la surface totale du terrain de l'opération pour les opérations supérieures à 5 lots et respecter le schéma des orientations d'aménagement ;
4. Le traitement paysagé des lisières prévu aux schémas d'aménagement des différents secteurs sera respecté ;
5. Les placettes créées seront accompagnées de plantations d'arbres d'alignement ou de massifs boisés ;
6. Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées, le muret de pierres sèches sera associé au plan de composition paysagère ;
7. Les voies structurantes seront aménagées sur le principe proposé dans les orientations d'aménagement ;
8. Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal en suivant le principe proposé dans les orientations d'aménagement ; haies vives ou de haies de type bocagères ;
9. Sur les limites séparatives, le choix des essences devra se limiter aux essences se développant dans la région, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 30 % (Cf. fiche en annexe).

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, les plantations et les espaces verts, les zones de parking, l'aménagement et l'équipement des espaces de jeux seront à la charge des aménageurs.

La plaquette du Conseil Général évoquée en annexe du présent document et disponible en Mairie apporte les conseils nécessaires pour réaliser ces plantations dans le respect du cadre environnemental et paysager.

Secteur des Grands Bois

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- § des aménagements paysagers le long de toutes les nouvelles voies ;
- § des accompagnements végétaux pour toutes les liaisons douces ;
- § le développement d'un îlot urbain structuré autour d'une place agrémentée d'arbres de haute venue (tilleuls, platanes, marronniers...).

Secteur du Champ de Breuillat

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- § la reconstitution de la lisière sud-est de la zone, en transition avec l'espace agricole, par la plantation de haies et bosquets constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales ;
- § un aménagement paysager le long de la RD8 (marge de recul de 15m) en vue de l'aménagement d'entrée de bourg ; l'ancien muret sera remonté.

Secteur de Rhé

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- § la préservation des haies, et leur consolidation ;
- § la reconstitution de la limite est d'urbanisation.

Les Grands Champs

Les principes d'aménagement consistent à créer un accompagnement paysager le long des circulations douces et le long des voies nouvelles.

La bande de 15 m classée en Espace Boisé Classé sera paysagée par l'aménageur de la zone.

Secteur 1AUy

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Au moins 10% de la surface des terrains sera traitée en espace paysager

(hors stationnement).

Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement, à la circulation ou au stockage, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface.

La visibilité depuis l'espace public des zones de dépôt sera masquée ou atténuée par une clôture végétale dense, par un mouvement de sol (hauteur limitée à 1 mètre), ou par un élément construit en harmonie avec le bâtiment principal du terrain considéré.

Les bassins d'infiltration et les bâches incendie seront plantés sur leurs abords.

Chapitre 4 : ZONES AGRICOLES : A

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les constructions et Installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2 et notamment :

1. toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif ;
2. toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone ;
3. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme ;
4. les constructions nouvelles et extensions situées en zones inondables (cf. plan des zones inondables et règlement en annexe).

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappels :

1. les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration excepté celles nécessaires à l'activité agricole ;
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
3. les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
4. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
5. dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
6. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État ;
7. le permis de démolir est obligatoire dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit).

Sont admises en particulier les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions, les mlés aux normes...), directement liés à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles ;

les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (installations classées pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur) ;
2. l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve que :
 - l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas 120 mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation ;
 - ou que la construction se trouve dans la continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat ;
3. les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHOB ;
4. les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambre d'ôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
5. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone : la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre ;
6. les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (infrastructures routières, réseaux divers, station d'épuration...) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement ;
7. l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;
8. l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES :

1. pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4. les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
5. les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Eaux pluviales :

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.3 Défense Incendie :

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

4.4 Autres réseaux :

Lorsque les réseaux sont enterrés, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe du présent règlement.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Pour être constructible le terrain devra présenter une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

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

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.
2. Le long des voies classées à grande circulation, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres de l'alignement.
3. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement.
4. Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les bâtiments agricoles situés en bordure de chemins ruraux.
- les extensions des locaux d'habitation ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, Il devra être implanté à 4 mètres minimum de la limite séparative la plus rapprochée.

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, poste de transformation EDF, abris voyageur...);
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes...);
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

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

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou 5 mètres en cas de toit terrasse.
- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- la hauteur des annexes, dépendances et garages est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- la hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos... n'est pas réglementée.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**11.1 Aspect général des constructions**

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelle, 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : 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.

11.2 Construction d'habitations et d'annexes

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les abris seront de préférence en bois avec un bardage bois qui conservera sa teinte naturelle après vieillissement. Ils présenteront une toiture à un ou deux pans pour une largeur inférieure à 4 mètres.

Ils présenteront une toiture à deux pans pour une largeur supérieure à 4 mètres.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées. Toutefois l'ardoise sera autorisée pour la réfection et l'agrandissement des constructions déjà couvertes avec ce matériau.

Les vérandas devront s'intégrer à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

Les murs seront en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc est interdit.

11.3 Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.4 Autre constructions

Sont proscrits :

- tous les matériaux de caractère précaire,
- les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire
- les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- l'usage de la tôle galvanisée à nue
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert ; le blanc pur est interdit).

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.5 Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Toute intervention sur un muret classé en tant qu'Elément de Paysage à Protéger (article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) défini sur le plan de zonage :

- doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23,4 du Code de l'Urbanisme,
- doit faire l'objet d'un descriptif de travaux précis et des mesures compensatoires doivent être proposées dans une logique de respect et de mise en valeur du patrimoine.

Sont Interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Sont seules autorisées les clôtures constituées soit par :

- un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres ;
- une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Article A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

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

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

1. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.
2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) Identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan de zonage seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
3. Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures. Seules les différentes essences végétales observées aux abords de la construction pourront être plantées (Cf. fiche en annexe).
4. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.

La plaquette du Conseil Général évoquée en annexe du présent document et disponible en Mairie apporte les conseils nécessaires pour réaliser ces plantations dans le respect du cadre environnemental et paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 5 : ZONES NATURELLES : N

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers 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 ; de l'existence d'une exploitation forestière ; de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte également des secteurs différenciés :

- secteur Nh qui concerne des hameaux existants à développement limité ;
- secteur Np qui concerne le territoire protégé pour la qualité de son paysage ;
- un secteur Ngv réservé à l'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2 du présent règlement et notamment :

1. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme ;
2. l'ouverture des mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
3. la construction d'éoliennes et de supports d'antennes ;
4. les constructions nouvelles et extensions situées en zones inondables (cf. plan des zones inondables et règlement en annexe).

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappels :

1. les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration excepté celles nécessaires à l'activité agricole
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
3. les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
4. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
5. dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
6. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État ;
7. le permis de démolir est obligatoire dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit).

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le **secteur Np**, ne sont autorisées que :

- à condition qu'elles ne conduisent pas à la création de logements nouveaux ou à un changement d'affectation, la restauration et l'extension des habitations et des bâtiments existants dans la limite de 25 m² de SHON. Les constructions d'annexes sont interdites quel qu'en soient l'usage et la surface ;
- les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc.) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone ;
- les installations de pompage nécessaires à l'activité agricole.

Dans le secteur **Ngv** ne sont admis sous les conditions énumérées ci-après que :

- les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;
- les constructions à usage d'habitations exclusivement destinées à assurer le fonctionnement ou le gardiennage du terrain aménagé pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le reste de la zone N :

Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site ou à l'activité agricole environnante, et à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces constructions et installations :

- les aménagements de constructions existantes, y compris les changements de destination pour un usage hôtelier ou un usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, à condition que ces constructions aient un caractère architectural traditionnel et que ces aménagements respectent ce caractère. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition que :
 - qu'il se fasse en harmonie avec la construction d'origine, du côté opposé aux bâtiments agricoles et sans élévation du bâtiment principal ;
 - que sa surface soit limitée à 30 % de la surface hors œuvre nette (SHON) par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 120 m² d'emprise au sol ;
 - qu'il ne crée pas de nouveaux logements.
- sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone : la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- la réalisation d'abris pour animaux domestiques, réalisés en bardage bois parfaitement intégrés au paysage et dans la limite de 12 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,80 m au faitage ;
- les bâtiments annexes à l'habitation (dépendance, garage...) dans la limite de 30 m² de SHOB, avec un maximum d'une annexe par habitation sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant ;
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (réseaux de distribution, de collecte ou de transport liés aux Services Publics ...) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et de la prise en compte de la réglementation ;
- les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine ou ceux nécessaires à la réalisation de bassins de rétention ou de réserves incendie.
- l'aménagement d'aires naturelles de camping.

Dans le **secteur Nh** sont également autorisées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, assainissement....) :

- les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - VOIRIE ET ACCES :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Eaux pluviales :

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.3 Défense Incendie :

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

4.4 Autres réseaux :

Lorsque les réseaux sont enterrés, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe du présent règlement.

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Pour être constructible le terrain devra présenter une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

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

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.
2. Le long des voies classées à grande circulation, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres de l'alignement.
3. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement.
4. Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les extensions des locaux d'habitation ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, Il devra être implanté à 4 mètres minimum de la limite séparative la plus rapprochée.

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, poste de transformation EDF, abris voyageur...);
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes...);
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, à l'exception du secteur **Nh** où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou 5 mètres en cas de toit terrasse.
- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- la hauteur des annexes, dépendances et garages est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- la hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :

11.1 Aspect général des constructions

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelle, 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : 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.

11.2 Construction d'habitations et d'annexes

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les abris seront de préférence en bois avec un bardage bois qui conservera sa teinte naturelle après vieillissement. Ils présenteront une toiture à un ou deux pans pour une largeur inférieure à 4 mètres.

Ils présenteront une toiture à deux pans pour une largeur supérieure à 4 mètres.

Les vérandas devront s'intégrer à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées. Toutefois l'ardoise sera autorisée pour la réfection et l'agrandissement des constructions déjà couvertes avec ce matériau.

Les murs seront en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc est interdit.

11.3 Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Toute intervention sur un muret classé en tant qu'Elément de Paysage à Protéger (article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) défini sur le plan de zonage :

- doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23,4 du Code de l'Urbanisme,

doit faire l'objet d'un descriptif de travaux précis et des mesures compensatoires doivent être proposées dans une logique de respect et de mise en valeur du patrimoine.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Sont seules autorisées les clôtures constituées soit par :

- un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres ;
- une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètres ;
- un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Article N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

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

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

1. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.
2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan de zonage seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
3. Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures. Seules les différentes essences végétales observées aux abords de la construction pourront être plantées (Cf. fiche en annexe).
4. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.

La plaquette du Conseil Général évoquée en annexe du présent document et disponible en Mairie apporte les conseils nécessaires pour réaliser ces plantations dans le respect du cadre environnemental et paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de C.O.S.