SOMMAIRE

Sommaire **1**

Dispositions générales **2**

Les zones UA **8**

Les zones UB **19**

Les zones UL **28**

Les zones UX **35**

Les zones 1AU **41**

Les zones 2AU **50**

Les zones AUL **53**

Les zones NP **60**

Les zones N **64**

Les zones A **76**

Annexe au règlement : palette végétale **85**

DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de SANSAIS.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2-1- Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R 422-8-1 du Code de l'Urbanisme (périmètre des Bâtiments de France).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés aux Articles R 421-27 (les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir) et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensées de permis de démolir, les démolitions prévues dans l'article R421-29 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions des Articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et R 130-23 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

Conformément aux Articles L 311-1 et L 312-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés

Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

2-2- Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables

« Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme **à l'exception des dispositions des Articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 rapellés ci-dessous qui restent applicables**.

- *ARTICLE R.111-2*

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

- *ARTICLE R.111-4*

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

- *ARTICLE R.111-15*

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

- *ARTICLE R.111-21*

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

2-3- Autres dispositions applicables :

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) concernant les périmètres de déclaration d'utilité publique, les Articles L.111.9

- *ARTICLE L.111.9*

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.III.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

b) concernant les périmètres de travaux publics, l'Article L.111.10

- *ARTICLE L.111.10*

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.III.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

c) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols

Ces servitudes faisant l'objet d'une annexe du Plan Local d'Urbanisme sont reportées sur le document graphique, en application des articles R.126-1 et R.126-2 du Code de l'Urbanisme.

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

e) L'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (n° 98-ASS/SE-85) relatif à l'assainissement non collectif.

f) Les dispositions propres à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et notamment le respect du zonage d'Assainissement joint en annexe.

Ainsi la loi impose aux communes :

1- de définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif, autonome individuel)

2- de prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement, fonctionnement)

3- de prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements individuels. Le contrôle des installations individuelles devra être effectif en 2005.

g) Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.

h) Les dispositions propres à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976 et décrets 77-1133 et 77-1134 du 21/09/77)

i) les dispositions prises au titre de législations spécifiques,

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

3-1- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

1- Les zones urbaines U

2- Les zones à urbaniser AU

3- Les zones naturelles N

4- Les zones agricoles A

3-2- Les documents graphiques comportent également :

- *a) Les espaces boisés classés*

Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130.1. à 6 et R.130.1. à 16 du Code de l'Urbanisme et, s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements de zones, sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques (plan de zonage).

- *Extrait de l'ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme (à jour au 01.03.1998).*

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 [art. L.311-1, R.311-1 à R.311-4, R.311-6 et R.311-8 nouveaux] du Code Forestier.

[...] dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, [...].

- *Extrait de l'ARTICLE L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme .*

[Les règlements 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.

- *b) Les emplacements réservés*

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Ils sont repérés au plan par des croisillons inclinés. Ils sont régis par les dispositions des articles anciens L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE L.123-1 (avant-dernier alinéa) DU CODE DE L'URBANISME :

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

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées sur décision motivée de l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qu'il est possible d'apporter aux règles énoncées aux articles 3 à 13 de la zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles éditées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, 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.

Le service chargé de l'instruction de la demande peut instruire, au besoin d'office, de telles adaptations mineures.

Article 5 – Restrictions et obligations en bordure des voies classées « voies à grande circulation »

Sans objet

LES ZONES UA

Caractéristique de la zone

Zone de bâti dense et ancien. La mixité des fonctions y est de rigueur, ces zones localisées dans le bourg de Sansais et la Garette ont pour vocation l'habitat, en position dominante, ainsi que les activités associées à la vie d'un village.

Le principe général est la construction en bordure des voies avec une assez forte densité. Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, l'emprise au sol n'est pas réglementée, permettant la densification.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- les terrains de camping et mobil home
- Les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel soumises à déclaration et/ou à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - Les installations classées nouvelles dont la présence est justifiée en milieu urbain sont autorisées sous réserve que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toutes gênes et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions…)

2.3. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment (partielle ou totale).

2.4. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès

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

3.2. - Le permis de construire peut 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.

3.3. - 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.

Voiries

3.4. - 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 des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, ...etc).

3.5. – Il est recommandé de connecter les voies nouvelles au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité piétonne. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

3.6 - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 m (cinquante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article UA4 – Desserte par les reseaux :

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Assainissement : Eaux pluviales

4.8. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales (tel que eau de piscine, …) dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Réseaux souples :

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone…) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité.

5.2. – En l'absence d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains devra être de 800 m².

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. - Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles à condition de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle par un mur plein en front de rue ou par toute disposition urbaine analogue (haie végétale, grille,…)
- aux extensions modérées de construction existante.
- aux constructions non principales dont notamment les annexes.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l'environnement bâti ou naturel,

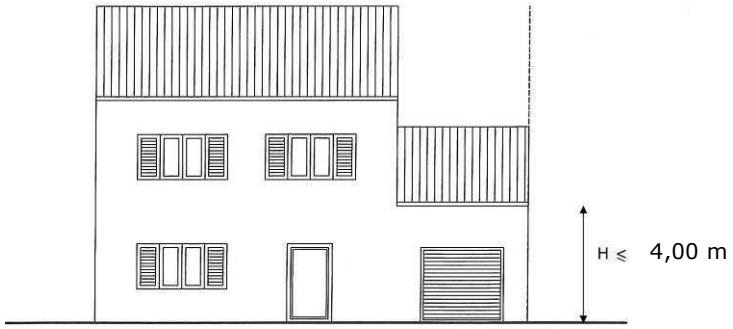
6.3. – Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf si ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

6.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas de construction groupée ou d'équipements publics présentant un apport significatif sur le plan architectural.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas quatre mètres (4 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,



- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant

- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux abris de jardin

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 7.1., notamment dans le cas de construction groupée ou d'équipements publics présentant un apport significatif sur le plan architectural.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non règlementé

Article UA9 - EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1. - 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 des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m.).

10.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR :

UA 11.1. – Généralités

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

l'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti et rappelle les éléments de l'architecture traditionnelle (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, …). Ces dispositions dérogent aux dispositions suivantes.

UA 11.2. – constructions traditionnelles

- *UA 11.2.1. Modification d'aspect*

Les surélévations, les modifications d'aspect des volumes existants façades toitures doivent être conformes aux règles relatives au bâti ancien

- *UA 11.2.2. Aspect des matériaux de façade :*

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourage de baies, corniches doivent être préservés. La pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte.

Les murs de moëllons devront être enduits à fleurs de moëllons (pour les maisons d'habitations et édifices publics).

Les murs de moëllons de dépendances et clôtures doivent être rejointoyés à fleur de moëllons ou laissés d'aspect pierre sèche.

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

Pour les maçonneries de pierre, il est recommandé de réaliser un enduit au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, dréssé sans baguette d'angle, il présentera une couleur de ton pierre soutenu

- *UA 11.2.3. Toiture :*

L'aspect tuile flamande, canal verrou, tuiles mécaniques de Marseille, est interdit sauf pour le remaniement d'édifices plus récents déjà pourvus de ces couvertures.

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

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

Les épis de faîtage et souche de cheminées seront maintenus.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au volume bâti existant par leur volume et leurs matériaux et qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment existant et son environnement.

La pente des toitures en tuiles sera comprise entre 16 et 22° (28 à 40%).

La pente des toiture en ardoise sera comprise entre 30 et 60°.

Les chassis de toit sont proscrits. Les verrières sont autorisées si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures la façade ou de chassis tabatière (30X60cm au maximum)

- *UA 11.2.4. Charpente :*

La fermeture de granges et chais par bardage de bois est préconisée.

- *UA 11.2.5. Percement :*

L'ordonnancement des façades sera respecté. Les ouvertures seront à dominante verticale.

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

Le percement de porte d'entrée nouvelles en façade devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade sans excéder 1,10 m de largeur, sauf édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux.

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

Les percements en couverture côté façade doivent être limités à des châssis de toit de petite dimension (40x60)

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

- *UA 11.2.6. Clôture :*

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

Lles murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être préservés.

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

La hauteur des clôtures en maçonnerie enduite est limitée à 1,20m y compris pour les clôtures séparatives, à l'exception des murs de pierre qui eux sont limités à 2,00m maximum.

UA 11.2 – constructions neuves

- *Généralités*

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

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

- *Conditions particulières*

l'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti et rappelle les éléments de l'architecture traditionnelle (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, …). Ces dispositions dérogent aux dispositions suivantes.

- *Constructions à usage d'habitation et leurs annexes*

Volumes

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

Style architectural

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

Façades maçonnés

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

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

Ccouvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal.

Les couvertures en ardoise ou similaire et métallique pourront être autorisées en cas d'extension de l'existant déjà couvert suivant ces matériaux. La pente des couvertures en ardoise sera comprise entre 30 et 60°

Elles doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en courants et chapeaux, type tuile tige de botte
- éventuellement réemploi des tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures des tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites.

L'aspect tuiles flamandes, canal verrou est interdit.

Les tuiles mécaniques du XIXème siècle, dites tuiles de Marseille sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par des tuiles et sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au volume bâti existant par leur volume et leurs matériaux et qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment existant et son environnement.

Percements des baies et menuiseries

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

- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur/hauteur.
- le percement de porte d'entrée nouvelles en façade devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade.
- les percements des commerces et garages devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.
- les percements en couverture côté façade doivent être limités à des châssis de toit de petite dimension (40x60)

Clôtures :

Sauf implantation de constructions nouvelles ou modifications de l'emprise de l'espace public, les clôtures maçonnées doivent être réalisés de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées sous la forme de murs de clôture traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être réalisées suivant les techniques traditionnelles. Leur hauteur ne devra pas excéder deux mètres (2m) ou être de hauteur égale au mur mitoyen lorsque celui-ci excéde deux mètres.

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

Les grilles doublées d'une haie seront portées par des poteaux de bois, ou des fers de faible section. Les murets de soutènement apparents sont autorisés s'ils n'excèdent pas dix centimètres (10cm) de hauteur.

Les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton sont interdits.

Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente suivent cette pente afin d'éviter une construction « en escalier ».

Couleurs

- Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre. Les colorations respecteront la palette Marais Poitevin :
- maçonneries et enduits : ton pierre ou ton sable gris-jaune, blanc cassé, la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par chaulage. Les ocres et jaunes vifs, les tons gris ciment sont interdits.
- menuiserie de baies : blanc cassé ou gris clair
- menuiserie des volets et portails : gris-colorés tons pastels, bleus et bordeaux
- bardage : bois naturel ou traité
- tuiles : tons rouge brique, ou rosé-ocré vieilli, les tuiles rouge vif, marron et vernissées sont interdites.

Hangars et ateliers

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

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

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

Autres équipements

Les citernes (gaz, mazout, eau , …) ainsi que les piscines hors sol ne pourront pas s'implanter en front de rue sauf impossibilité technique et devront être intégrées dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur intégration.

Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de

préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Article UA12 - STATIONNEMENT :

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

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par logement dans le cas d'habitation individuelle
- une place de stationnement par logement<40m² dans le cas d'habitation collective et deux places par logements >40m² dans le cas d'habitation collective

12.3. - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une place de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme et d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

12.5 - Dispositions particulières : En cas d'impossibilité techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, avec l'accord de la commune, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Article UA13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies essentiellement composées de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES UB

Caractéristique de la zone

Il s'agit de zones de bâti plus récentes, en continuité et en extension du bâti ancien parfois sous forme de lotissement.

La mixité des fonctions y est de rigueur, ces zones localisées en périphérie du bourg de Sansais et de la Garette ont pour vocation l'habitat, en position dominante, l'accueil d'équipements publics et d'activités compatibles avec le milieu urbain.

Le tissu urbain est aéré intégrant du bâti pavillonnaire.

Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- les terrains de camping et mobil home
- Les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel soumises à à déclaration ou à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - Les installations classées nouvelles dont la présence est justifiée en milieu urbain sont autorisées sous réserve que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toutes gênes et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions…)

2.3. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

Article UB3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès

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

3.2. - Le permis de construire peut 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.

3.3. - 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.

Voiries

3.4. - 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 des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, ...etc).

3.5. – Il est recommandé de connecter les voies nouvelles au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité piétonne. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

3.6. - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 m (cinquante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article UB4 – Desserte par les reseaux :

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Assainissement : Eaux pluviales

4.8. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales (tel que eau de piscine, …) dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Réseaux souples :

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone…) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité..

5.2. – En l'absence d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains devra être de 800 m².

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. - Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- dix mètres (10 mètres) par rapport à l'alignement des routes départementales,
- six mètres (6 mètres) par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

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

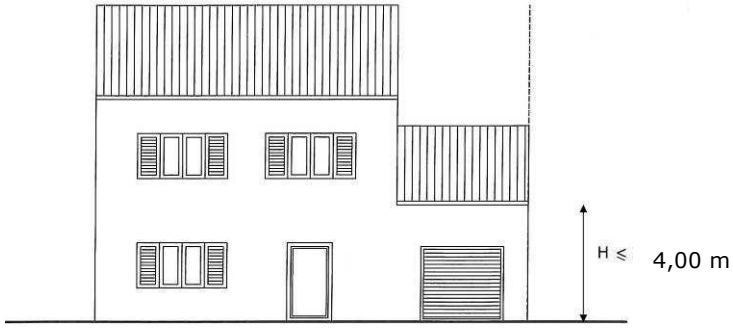
6.3. – Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf si ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

6.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas de construction groupée ou d'équipements publics présentant un apport significatif sur le plan architectural.

Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas quatre mètres (4 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,



- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux abris de jardin

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 7.1., notamment dans le cas de construction groupée ou d'équipements publics présentant un apport significatif sur le plan architectural.

Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non règlementé

Article UB9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1. - 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 des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m.).

10.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR :

11.1. – Généralités

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Ll'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti et rappelle les éléments de l'architecture traditionnelle (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, …). Ces dispositions dérogent aux dispositions suivantes.

11.2. - Toutes constructions

- *Implantation du bâti :*

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés

- *Toitures :*

Pour les constructions constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique.

Les toitures à plus de deux pans sont de préférence réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.

les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.

Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti. Les tuiles rouge vif, marron et vernissées sont interdites.

- *Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :*

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale ton pierre, le blanc pur, les ocres et couleurs vives, les tons gris ciment étant interdits.

Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages (tôle ondulée, tuiles vernissées, …) ainsi que les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural sont interdits.

l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. - Bâtiments annexes au bâtiment principal :

L'aspect des bâtiments annexes aux habitations devra être soigné, soit réalisé en pierre locale soit revêtu d'un enduit. La couleur de l'enduit sera d'aspect identique à celle de l'habitation.

Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal.

La pente des toitures devra être inférieure à 35%

Les abris de jardin pourront être constitués de matériaux naturels (parois et toitures), tel que le bois…

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

11.4. – Clôtures

Lles clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée d'une emprise supérieure à 4 mètres devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappellant l'appareillage traditionnel de 1.20m à 2.00m de hauteur maximale.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif en clairevoie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou revêtu d'un enduit de couleur d'aspect identique à la façade de la construction principale (ou du mur mitoyen si il existe).
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de deux mètres (2m) sous condition que ce dernier ne ceinture pas la totalité de la parcelle.

Dans tous les cas :

Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente suivent cette pente afin d'éviter une construction « en escalier ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, …) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

11.5. – Autres équipements

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.

Un effort d'intégration devra être recherché pour l'implantation des citernes à gaz ou à mazout ainsi que pour l'implantation des piscines hors sol.

Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

Article UB12 - STATIONNEMENT :

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

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par logement dans le cas d'habitation individuelle
- une place de stationnement par logement<40m² dans le cas d'habitation collective et deux places par logements >40m² dans le cas d'habitation collective

12.3 - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une place de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme et d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

Article UB13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. (Les haies essentiellement composées de conifères sont à proscrire.)

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES UL

Caractéristique de la zone

Les zones UL sont destinés aux activités de loisirs de détente et de sport et également à l'accueil et à l'hébergement du public. Elles correspondent à Sansais au secteur du stade, au sud est du bourg et au secteur de d'équipements touristiques regroupant la maison du cheval.

Article UL1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites :

- Toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Toutes constructions excepté les installations nouvelles qui ont pour vocation l'accueil du public et les équipements liés à la détente, aux loisirs et au sport.

1.2 - Sont en particulier interdits :

- Les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- les mobil home

Article UL2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et naturel et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, à condition qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activités

Article UL3 – Accès et voiries :

Accès

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

3.2 - Le permis de construire peut 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.

3.3 - 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.

Voirie

3.4 - 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 des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, etc.).

3.5. – Il est recommandé de connecter les voies nouvelles au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité piétonne. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

3.6 - Les voies d'une longueur supérieure à 50 m (cinquante mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article UL4 – Desserte par les reseaux :

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Assainissement : Eaux pluviales

4.8. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales (tel que eau de piscine, …) dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Réseaux souples :

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone…) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UL5 – Caractéristiques des terrains :

5.1. - Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité.

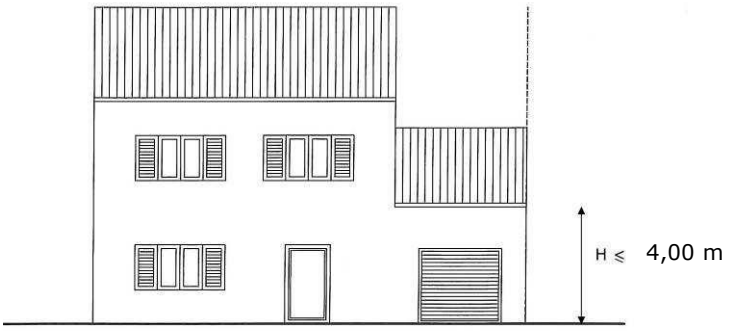
Article UL6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. - Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites separatives :

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas quatre mètres (4 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,



- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines couvertes ou non,

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 7.1., notamment dans le cas de construction groupée ou d'équipements publics présentant un apport significatif sur le plan architectural.

Article UL8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété :

Non règlementé

Article UL9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article UL10 – Hauteur maximale des constructions :

10.1. - 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 des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m) sauf en cas d'impératifs techniques reconnus.

10.3. - Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article UL11 – Aspect extérieur :

11.1. - Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

11.2. - Les revêtements extérieurs :

Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques...

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. - les clôtures :

Pour les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m, l'emploi d'un grillage de couleur foncé est préconisé, si il est doublé d'une haie vive celle-ci comprendra des essences locales diversifiées.

Les clôtures avec poteaux en béton, les murs bahut et les clôtures pleines en béton sont interdites qu'elle que soit leur hauteur.

Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente, suivent cette pente afin d'éviter une construction « en escalier ».

Article UL12 – Stationnement :

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

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par logement dans le cas d'habitation individuelle
- une place de stationnement par logement<40m² dans le cas d'habitation collective et deux places par logements >40m² dans le cas d'habitation collective

12.3. - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une place de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme et d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

Article UL13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article UL14 – Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol) :

Non réglementé

LES ZONES UX

Caractéristique de la zone

Les zones UX sont destinés aux activités économiques. Elles correspondent à Sansais au secteur localisé à l'arrière de la salle polyvalente, au sud de la RD 3.

Article UX1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites :

- Toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Toutes constructions et installations qui n'ont pas pour vocation l'accueil d'activités économiques (artisanales et commerciales, activités tertiaires et de service)
- Les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Sont en particulier interdits :

- Les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- Les mobil home

Article UX2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et naturel et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, à condition qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activités

2.3. - Les installations classées nouvelles dont la présence est justifiée en milieu urbain sous réserve que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toutes gênes et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions…)

Article UX3 – Accès et voiries :

Accès

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

3.2 - Le permis de construire peut 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.

3.3 - 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.

Voirie

3.4 - 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 des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, etc.).

3.5 - Les voies d'une longueur supérieure à 50 m (cinquante mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article UX4 – Desserte par les reseaux :

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Assainissement : Eaux pluviales

4.8. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales (tel que eau de piscine, …) dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Réseaux souples :

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone…) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UX5 – Caractéristiques des terrains :

5.1. - Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité.

Article UX6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. - Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti et naturel

Article UX7 – Implantation des constructions par rapport aux limites separatives :

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas quatre mètres (4 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,
- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant
- aux annexes aux constructions principales

Article UX8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété :

Non règlementé

Article UX9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article UX10 – Hauteur maximale des constructions :

10.1. - 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 des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m) sauf en cas d'impératifs techniques reconnus.

10.3. - Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article UX11 – Aspect extérieur :

11.1. - Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

11.2. - Les revêtements extérieurs :

Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques...

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. - les clôtures :

Pour les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m, l'emploi d'un grillage de couleur foncé est préconisé, s'il est doublé d'une haie vive celle-ci comprendra des essences locales diversifiées.

Les clôtures avec poteaux en béton, les murs bahut et les clôtures pleines en béton sont interdites qu'elle que soit leur hauteur.

Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente, suivent cette pente afin d'éviter une construction « en escalier ».

Article UX12 – Stationnement :

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

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par logement dans le cas d'habitation individuelle
- une place de stationnement par logement<40m² dans le cas d'habitation collective et deux places par logements >40m² dans le cas d'habitation collective

12.3. - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une place de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme et d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

Article UX13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article UX14 – Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol) :

Non réglementé

LES ZONES 1AU

Caractéristique de la zone

Les zones 1AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future.Elles seront urbanisées sous certaines conditions. Elles ont pour vocation de recevoir à terme soit de l'habitat et les activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

A Sansais, les zones 1AU se localisent au nord et à l'Ouest du bourg , et à l'Est du bourg le long de la route de Niort (RD 3)

Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Sont interdits :

- toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les lotissements, opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les «Orientations d'aménagement»
- toute construction isolée excepté celles mentionnées à l'article 2,
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- les terrains de camping et mobil homes,
- Les constructions, installations nouvelles et les lotissements, à destination industrielle et agricole

Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - Les occupations et utilisations du sol permettant le fonctionnement des services publics.

2.3. – les constructions isolées à vocation de commerces, bureaux, les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et ne nuisent pas à l'aménagement ultérieur de celle-ci.

2.4. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

2.5 – Sur les zones 1AU de plus d'un hectare, pour les opérations prévoyant la possibilité de construction de plus de 9 logements, une part de 10% de logements sociaux devra être réalisée, à raison de 1 logement social pour 10 logements créés (9+1).

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès

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

3.2. - Le permis de construire peut 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.

3.3. - 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.

Voiries

3.4. - 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 des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, ...etc).

3.5 - Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimum de 6m excepté pour les voies mixtes.

3.6. – Il est recommandé de connecter les voies nouvelles au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité piétonne. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

3.7. - Les voies d'une longueur supérieure à 50 m (cinquante mètres) se terminant en impasse, elles devront aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3.8. - Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement ».

Article1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Assainissement : Eaux pluviales

4.8. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales (tel que eau de piscine, …) dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

4.11. – Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des dispositifs permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales devront être mis en place.

Réseaux souples :

4.12. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.13. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone…) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité.

Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. – Au droit des entrées de garages, le recul devra être de :

- dix mètres (10 mètres) par rapport à l'alignement des routes départementales,
- six mètres (6 mètres) par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. - Les constructions seront implantées de manière à être intégrées à leur environnement bâti et particulièrement les constructions limitrophes.

6.3. – Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf si ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

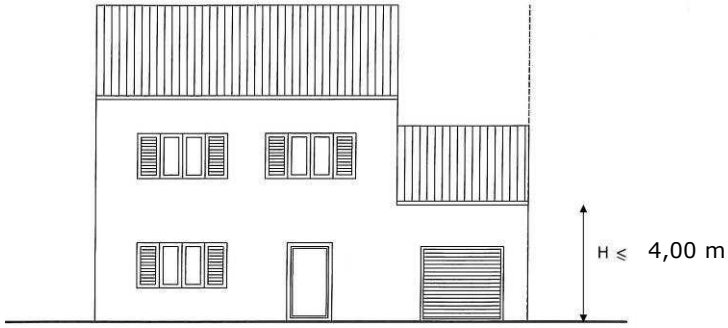
6.4. - Les principes d'aménagement devront être compatibles aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement ».

6.5. - L'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas quatre mètres (4 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,



- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux abris de jardin

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 7.1., notamment dans le cas de construction groupée ou d'équipements publics présentant un apport significatif sur le plan architectural.

Article 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non règlementé

Article 1AU9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1. - 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 des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m.).

10.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR :

11.1. – Généralités

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti et rappelle les éléments de l'architecture traditionnelle (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, …). Ces dispositions dérogent aux dispositions suivantes.

11.2. - Toutes constructions

- *Implantation du bâti :*

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés

- *Toitures :*

Pour les constructions constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique.

Les toitures à plus de deux pans sont de préférence réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.

Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti. Les tuiles rouge vif, marron et vernissées sont interdites.

- *Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :*

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale ton pierre, le blanc pur, les ocres et couleurs vives, les tons gris ciment étant interdits.

Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages (tôle ondulée, tuiles vernissées, …) ainsi que les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. - Bâtiments annexes au bâtiment principal :

l'aspect des bâtiments annexes aux habitations devra être soigné, soit réalisé en pierre locale soit revêtu d'un enduit. La couleur de l'enduit sera d'aspect identique à celle de l'habitation.

Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal.

La pente des toitures devra être inférieure à 35%

Les abris de jardin pourront être constitués de matériaux naturels (parois et toitures), tel que le bois…

l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

11.4. – Clôtures

les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée d'une emprise supérieure à 4 mètres devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre de 1.20m à 2.00m de hauteur maximale.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif en clairevoie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou revêtu d'un enduit de couleur d'aspect identique à la façade de la construction principale (ou du mur mitoyen si il existe), uniquement dans la zone 1AU n°3.
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.
- soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel).

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de deux mètres (2m) sous condition que ce dernier ne ceinture pas la totalité de la parcelle uniquement dans la zone 1AU n°3.

Dans tous les cas :

Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente suivent cette pente et afin d'éviter une construction « en escalier ».

l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, …) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

11.5. – Eléments divers

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.

Un effort d'intégration devra être recherché pour l'implantation des citernes à gaz ou à mazout ainsi que pour l'implantation des piscines hors sol.

Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

Article 1AU12 - STATIONNEMENT :

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

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par logement dans le cas d'habitation individuelle
- une place de stationnement par logement<40m² dans le cas d'habitation collective et deux places par logements >40m² dans le cas d'habitation collective

12.3. - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une place de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme et d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

12.5. – Les opérations d'aménagement (lotissements et opérations groupées) comporteront de plus 1 place de parking visiteurs pour 3 logements.

Article1AU13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

13.1. - Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.

13.2. - Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être simplement aménagés (enherbement) et ou plantés.

13.3. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.4. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.5. - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

13.6. - Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement »

13.7. – Les opérations d'aménagement (lotissements et opérations groupées) comporteront des espaces verts communs d'une superficie minimum (hors voirie) de 10% de la surface totale. Ces espaces verts seront composés avec l'espace public et ne seront en aucun cas aménagés dans des espaces résiduels.

Article 1AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES 2AU

Caractéristique de la zone

La zone 2AU est une zone qui correspond à des espaces à caractère naturel non ouverts à l'urbanisation. Ces territoires d'extension urbaine future sont inconstructibles en l'état.

L'urbanisation des zones 2AU est différée ; Leur ouverture à l'urbanisation sera possible suite à une procédure de modification du PLU afin de rendre constructible ces terrains.

Ces espaces ont pour vocation de recevoir à terme de l'habitat et des activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Article 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

1.2 - Sont en particulier interdits :

Les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature ; les mobil home.

Article 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE :

Non réglementé

Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Non réglementé

Article 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

Article 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. - Pour toute construction ou installation techniques nouvelle autorisées dans la zone - nécessaires au fonctionnement des réseaux publics – l'implantation est libre, dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. - Pour toute construction ou installation techniques nouvelle autorisées dans la zone - nécessaires au fonctionnement des réseaux publics – l'implantation est libre.

Article 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article 2AU9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

Article 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR :

Non réglementé

Article 2AU12 - STATIONNEMENT :

Non réglementé

Article 2AU13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

Non réglementé

Article 2AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES AUL

Caractéristique de la zone

Les zones AUL sont destinés aux activités de loisirs de détente et de sport et également à l'accueil et à l'hébergement du public. Elles correspondent à Sansais à la butte du Chatelet localisée à la Garette. cette zone sera urbanisée sous certaines conditions. Elle comprend un secteur AULs spécifique pouvant accueillir des activités de loisirs et de formation et leurs activités annexes

Article AUL1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites :

- Toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Toutes constructions excepté les installations nouvelles qui ont pour vocation l'accueil du public, l'hébergement et les équipements liés à la détente, aux loisirs et au sport.
- Toutes constructions qui ne seraient pas intégrées à un schéma global de la zone permettant son aménagement cohérent, en rapport avec le caractère environnemental et sensible du site, en terme de composition paysagère et architecturale, de déplacements dont les cheminements piétons, sécurité des accès, stationnement, de gestion des eaux pluviales.

1.2 - Sont en particulier interdits :

Les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature ; les mobil home.

Article AUL2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, à condition qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activités

Dans le secteur AULs sont autorisées, les constructions et aménagements en lien avec les activités de loisirs et de formation et leurs activités annexes

Article AUL3 – Accès et voiries :

Accès

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

3.2 - Le permis de construire peut 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.

3.3 - 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.

Voirie

3.4 - 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 des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, etc.).

3.5. – Il est recommandé de connecter les voies nouvelles au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité piétonne. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

3.6 - Les voies d'une longueur supérieure à 50 m (cinquante mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article AUL4 – Desserte par les reseaux :

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Assainissement : Eaux pluviales

4.8. – Les eaux pluviales seront impérativement résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales (tel que eau de piscine, …) dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Réseaux souples :

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone…) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article AUL5 – Caractéristiques des terrains :

5.1. - Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité.

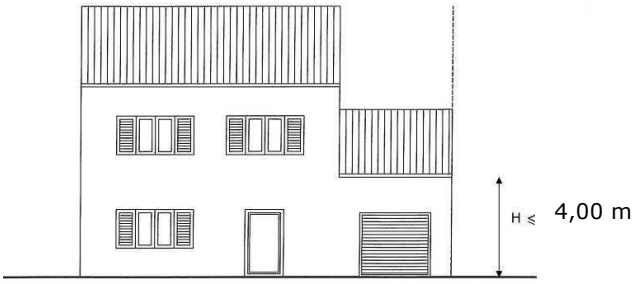
Article AUL6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. - Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel et dans le respect du site.

Article AUL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites separatives :

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas quatre mètres (4 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,



- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux abris de jardin

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 7.1., notamment dans le cas de construction groupée ou d'équipements publics présentant un apport significatif sur le plan architectural.

Article AUL8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété :

Non règlementé

Article AUL9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article AUL10 – Hauteur maximale des constructions :

10.1. - La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Article AUL11 – Aspect extérieur :

11.1 - Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage naturel environnant et avoir une qualité architecturale adaptée.

11.2 - Implantation du bâti :

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements :

- soit les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés
- Soit les talus seront soutenus par des murs ou murets constitués de pierre locale.

11.3. - Les revêtements extérieurs

Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques...

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.4. - les clôtures

Pour les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m, l'emploi d'un grillage de couleur foncé est préconisé, si il est doublé d'une haie vive celle-ci comprendra des essences locales diversifiées.

Les clôtures avec poteaux en béton, les murs bahut et les clôtures pleines en béton sont interdites qu'elle que soit leur hauteur.

Article AUL12 – Stationnement :

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

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par logement dans le cas d'habitation individuelle
- une place de stationnement par logement<40m² dans le cas d'habitation collective et deux places par logements >40m² dans le cas d'habitation collective

12.3. - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une place de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme et d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

Article AUL13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article AUL14 – Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol) :

Non réglementé

LES ZONES NP

Caractéristique de la zone

Zones naturelles de protection du patrimoine paysager et environnemental, inconstructibles.Cette zone NP correspond au secteur du marais et également au secteur de crête reliant le bourg à la Garette via la RD 1

Article NP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1. - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants

1.2. - Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

1.3. - Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature,
- les mobil homes

1.4. - Dans le secteur concerné par le risque inondation, indiqué au plan de zonage par un graphisme spécifique, sont interdites toutes les occupations et utilisations mentionnées dans les principes généraux de l'utilisation des sols en zones inondables attachés à l'Atlas des zones inondables annexé au dossier de PLU.

1.5 - Dans le secteur NPi sont interdits :

- Les remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux.
- La réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiment à usage de logement
- La reconstruction après sinistre[1].
- L'implantation de clôtures pleines.

Article NP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1. – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel.

2.2. - Les constructions légères destinées à l'abris des animaux à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient constituées entièrement d'éléments naturels tel que le bois.

2.3. - les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie et réseaux notamment nécessités par le traitement des eaux usées, ainsi que les infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel

2.4. - les aménagements publics légers liés à la découverte du marais à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel

[1] Sinistré = détruit par un sinistre : inondation, incendie, mouvement de terrain… ou dégradé faute d'entretien…

2.5. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

2.6. - Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan suivant les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2.7 - Dans le secteur NPi sont autorisés sous condition :

- La réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiment à usage autre que le logement sous réserve que le niveau de premier plancher crée se trouve au dessus de la côte de référence.
- Les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau.
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve, qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, ne pas diminuer la capacité d'expansion naturels des crues

Article NP3 - ACCES ET VOIRIE :

Sans objet

Article NP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Sans objet

Article NP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

Article NP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. - L'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article NP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. - L'implantation des constructions est libre par rapport à la limite séparative dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article NP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article NP9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article NP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1. - La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Article NP11 - ASPECT EXTERIEUR :

11.1. - Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent s'intégrer dans l'environnement paysager naturel environnant et l'architecture traditionnelle de la commune doit être respectée.

11.2. – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Elles seront composes soit :

- d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales doublée éventuellement d'un grillage.

Les parcs de contention devront être réalisés en matériaux naturels rappelant l'environnement boisé.

11.3- Les abris légers pour animaux devront être constitués d'élement naturel rappelant l'environnement boisé.

Article NP12 - STATIONNEMENT :

Sans objet

Article NP13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. – Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les plantations de conifères sont interdites.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article NP14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES N

Caractéristique de la zone

Les zones N correspondent à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont peu ou pas équipées. Un principe de constructibilité limitée s'y applique.

On distingue plusieurs secteurs :

- N : Naturel
- Nl : naturel à vocation sportive, de loisirs et de détente avec deux sous secteurs Nli et Nlj pour les espaces situés en zone inondable
- Ne : Naturel réservé au projet d'intérêt collectif avec un sous secteur Nej pour les espaces situés en zone inondable
- Nh : Naturel hameaux avec un sous secteur Nhi pour les espaces situés en zone inondable
- Nh1 : Naturel hameaux où la construction d'habitation est autorisée
- Nh2 : Naturel hameaux sur bords de Sèvres (vis-à-vis Coulon) avec un sous secteur Nh2j pour les espaces situés en zone inondable

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles, sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs et de celles autorisées à l'article 2.

1.3. - Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature,
- les mobil homes

Dans le secteur Nej sont interdits :

- Les remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux.
- Les constructions nouvelles
- La réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiment à usage de logement
- La reconstruction après sinistre.
- L'implantation de clôtures pleines.

Dans le secteur NHi sont interdits

- Les remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux.
- Les extensions de bâtiments.
- La reconstruction après sinistre.
- L'implantation de clôtures pleines.

Dans le secteur Nh2j sont interdits :

- Les remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés[2]

Dans le secteur Nli sont interdits :

- Les remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux.
- La réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiment à usage de logement
- La reconstruction après sinistre.
- L'implantation de clôtures pleines.

Dans le secteur Nlj sont interdits :

- Les remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux.
- La reconstruction après sinistre.
- L'implantation de clôtures pleines.

[2] Sinistré = détruit par un sinistre : inondation, incendie, mouvement de terrain… ou dégradé faute d'entretien…

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de l'activité agricole.

2.2. – les abris destinés aux élevages familiaux ou aux animaux de loisirs à condition de respecter les diverses règlementations en vigueur, de ne pas dépasser 3 m de hauteur, d'être constitué de matériaux naturel rappelant l'environnement boisé et d'avoir une emprise au sol inférieure à 20m².

2.6. – **Dans le secteur Nh**, sont également autorisés pour les constructions existantes :

L'aménagement, la reconstruction à l'identitique des bâtiments dans leur volume initial, la remise en état, le changement de destination des constructions existantes sur l'unité foncière, à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants

Les extensions contigües des constructions existantes sur l'unité foncière à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants:

- de l'ordre de 100% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est inférieure à 50m² à la date d'entrée en vigueur du PLU
- de l'ordre de 30% et limité à 50m2 pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est supérieure à 50 m² à la date d'entrée en vigueur du PLU

Les annexes dont la surface est limitée à 40 m² à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti et naturel et qu'elles s'implantent à une distance maximale de 20 m des constructions existantes et qu'elles ne dépassent pas 6.00m de haut.

Les piscines couvertes ou non et leurs locaux techniques à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti et naturel et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20 m des constructions existantes.

les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m², à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti et naturel et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20 m des constructions existantes.

Dans le secteur NHi sont autorisés sous condition :

- La réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiment, les changements de destination sous réserve que le niveau de premier plancher crée se trouve au dessus de la côte de référence.
- Les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau.
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve, qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, ne pas diminuer la capacité d'expansion naturels des crues

2.7. – **Dans le secteur Nh1,** sont également autorisées les constructions à usage d'habitation, excepté sous forme de lotissements, dans la mesure où elles contribuent à compléter la trame du bâti, à condition :

- de respecter le caractère naturel du site,
- qu'elles soient compatibles avec les équipements existants et avec l'aptitude des sols à l'assainissement en vue d'un assainissement individuel conforme,
- qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.8 - Dans le secteur Nh2j sont autorisés sous condition :

- Les extensions de bâtiments contigües au bâtiment existant, extension limitée à 20m2 maximum de la surface existante, sous réserve que le niveau de premier plancher crée se trouve au dessus de la côte de référence, que les réseaux et les équipements sensibles à l'eau soient mis hors d'eau sous réserve d'être identiques aux bâtiments d'origines par leur volumétrie, leurs types de matériaux et leurs couleurs.
- La réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiments sous réserve que les réseaux et les équipements sensibles à l'eau soient mis hors d'eau, qu'une zone refuge existe ou soit créée.
- Les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau.
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve, qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, ne pas diminuer la capacité d'expansion naturels des crues

2.9. **- Dans le secteur Nl,** sont autorisées les aménagements légèrs qui sont liées à une activité de loisirs, de détente ou de sport garantissant le caractère naturel et protégé des sites et sous conditions qu'ils soient compatibles avec les principes généraux de l'utilisation des sols en zones inondables .

Dans le secteur Nli sont autorisés sous conditions :

- La réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiment à usage autre que le logement sous réserve que le niveau de premier plancher crée se trouve au dessus de la côte de référence.
- L'aménagement de terrains de plein air, de sport, loisirs, aires de jeux sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service.
- L'aménagement de plan d'eau, piscines, étangs ou affouillements sous réserve qu'il n'y ait pas d'opérations de remblai, d'exhaussement, de dépôt de matériaux et d'implantation de digue et que les matériaux extraits soient déposés en dehors de la zone inondable.
- Les équipements d'infrastructures publiques d'intérêt général sous réserve que les réseaux et les équipements sensibles à l'eau soient mis hors d'eau.
- Les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau.
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve, qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, ne pas diminuer la capacité d'expansion naturels des crues

Dans le secteur Nlj sont autorisés sous conditions :

- Les extensions de bâtiments dont la vocation est compatible avec l'occupation du secteur sous réserve que les réseaux et les équipements sensibles à l'eau

soient mis hors d'eau, que le niveau de premier plancher crée se trouve au dessus de la côte de référence et que l'extension soit limitée à 20% de la surface existante.
- Les changements de destination, la réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiments sous réserve que les réseaux et les équipements sensibles à l'eau soient mis hors d'eau.
- L'aménagement de terrains de camping sous réserve qu'il n'y ait pas d'implantation d'Habitation Légères de Loisirs autre que des mobiles homes déplaçables.
- Les équipements d'infrastructures publiques d'intérêt général sous réserve que les réseaux et les équipements sensibles à l'eau soient mis hors d'eau.
- L'aménagement de terrains de plein air, de sport, loisirs, aires de jeux sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service.
- L'aménagement de plan d'eau, piscines, étangs ou affouillements sous réserve qu'il n'y ait pas d'opérations de remblai, d'exhaussement, de dépôt de matériaux et d'implantation de digue et que les matériaux extraits soient déposés en dehors de la zone inondable.
- Les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau.
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve, qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, ne pas diminuer la capacité d'expansion naturels des crues

2.10. **- Dans le secteur Ne,** sont autorisées les installations nouvelles qui ont pour vocation l'accueil d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la commune, garantissant le caractère naturel et protégé des sites et sous conditions qu'ils soient compatibles avec les principes généraux de l'utilisation des sols en zones inondables.

Dans le secteur Nej sont autorisés sous conditions :

- Les changements de destination, la réhabilitation, la réfection, la rénovation de bâtiments sous réserve que les réseaux et les équipements sensibles à l'eau soient mis hors d'eau, qu'une zone refuge existe ou soit créée.
- L'aménagement de plan d'eau, étangs ou affouillements sous réserve qu'il n'y ait pas d'opérations de remblai, d'exhaussement, de dépôt de matériaux et d'implantation de digue et que les matériaux extraits soient déposés en dehors de la zone inondable.
- Les équipements d'infrastructures publiques d'intérêt général sous réserve que les réseaux et les équipements sensibles à l'eau soient mis hors d'eau.
- Les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau.
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve, qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, ne pas diminuer la capacité d'expansion naturels des crues

2.11. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.

2.12. - Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan suivant les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2.13. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

Article N3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès

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

3.2. - Le permis de construire peut 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.

3.3. - 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.

Voiries

3.4. - 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 des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, ...etc).

3.5. – Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 m (cinquante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.4. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement

autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, …

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Assainissement : Eaux pluviales

4.8. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales (tel que eau de piscine, …) dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Réseaux souples :

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone…) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. - Les constructions doivent être implantées à six mètres (6 m) au moins de l'alignement des voies communales et de desserte interne de la zone.

6.2. - Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas :

- aux voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m)
- aux extensions mesurées situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.
- aux terrasses, piscines et auvents.

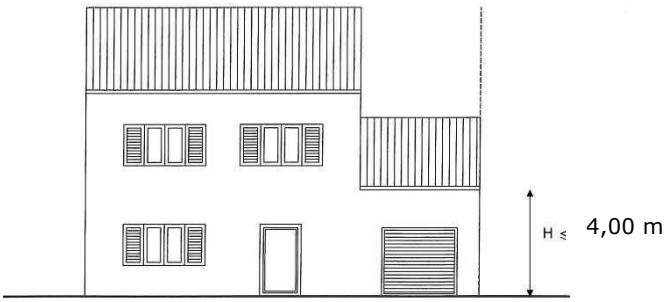
6.3. - Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. La construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

6.4. - Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf si ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

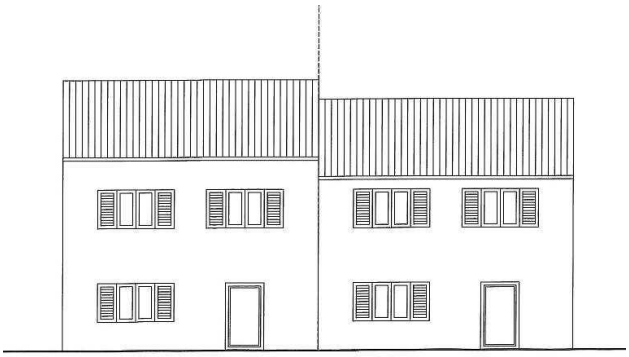
Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas quatre mètres (4 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,



- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.



7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux abris de jardin

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non règlementé

Article N9 - EMPRISE AU SOL :

9.1. - Non réglementé excepté d**ans le secteur Nl, Ne et Nh1**, où l'emprise au sol de constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière initiale.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1. - La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement

10.2. - 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 des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.3. - **Dans le secteur Nh et Nh2,** les extensions sont autorisées dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

10.4. – **Dans le secteur Nl, Ne et Nh1**, toute construction nouvelle et ses annexes ne peut dépasser six mètres (6 m). Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées, aux batiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article.

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR :

11.1. – Généralités

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Dans le secteur Nh2, les extensions devront être identiques aux bâtiments d'origines par leur volumétrie, leurs types de matériaux et leurs couleurs.

L'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti et rappelle les éléments de l'architecture traditionnelle (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, …). Ces dispositions dérogent aux dispositions suivantes.

11.2. - Toutes constructions

- *Implantation du bâti :*

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés

- *Toitures :*

Pour les constructions constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique.

Les toitures à plus de deux pans sont de préférence réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.

les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.

Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti. Les tuiles rouge vif, marron et vernissées sont interdites.

Dans les secteurs Nh et Nh2, les chassis de toit de type velux ou similaires sont proscrits. Les verrières sont autorisées si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade ou de chassis tabatière (30X50cm maximum).

- *Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :*

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale ton pierre, le blanc pur, les ocres et couleurs vives, les tons gris ciment étant interdits.

Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages (tôle ondulée, tuiles vernissées, …) ainsi que les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. - Bâtiments annexes au bâtiment principal :

L'aspect des bâtiments annexes aux habitations devra être soigné, soit réalisé en pierre locale soit revêtu d'un enduit. La couleur de l'enduit sera d'aspect identique à celle de l'habitation.

Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal.

La pente des toitures devra être inférieure à 35%

Les abris de jardin pourront être constitués de matériaux naturels (parois et toitures), rappellant l'environnement boisé…

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

11.4. – Clôtures

Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée d'une emprise supérieure à 4 mètres devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre d'une hauteur maximale de 1.20m.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif en clairevoie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou revêtu d'un enduit de couleur d'aspect identique à la façade de la construction principale (ou du mur mitoyen si il existe).
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.

Dans tous les cas :

Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente suivent cette pente et afin d'éviter une construction « en escalier ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, …) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Les parcs de contention devront être réalisés en matériaux naturels rappelant l'environnement boisé.

<u>Dans le secteur Nh2,</u> il est recommandé de ne pas implanter de clôtures sur les espaces donnant sur les voies d'eau

11.5. – Eléments divers

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.

Un effort d'intégration devra être recherché pour l'implantation des citernes à gaz ou à mazout ainsi que pour l'implantation des piscines hors sol.

Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

Article N12 - STATIONNEMENT :

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

Article N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article N14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

LES ZONES A

Caractéristique de la zone

Les zones A concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls les exploitants agricoles peuvent y réaliser des constructions liées au fonctionnement de l'exploitation y compris le logement de fonction.

A Sansais, le zonage A se localise autour des principaux hameaux agricoles (Brillauvin et Le Gué de Magné).

Un secteur Ap est créé. Il s'agit d'espaces dédiés à la culture, inconstructibles en raison de leur valeur paysagère et environnementale. Ces espaces correspondent aux espaces agricoles localisés sur le plateau bocager.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à une activité agricole à l'exception de celles autorisées à l'article 2

1.3 – **Dans le secteur Ap** Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles, y compris les affouillements et les exhaussements du sol, sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

2.2. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 – Les constructions et installations annexes à une habitation existante sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation et qu'elles soient liées à l'activité agricole.

2.4. – les abris destinés aux élevages familiaux ou aux animaux de loisirs à condition de respecter les diverses règlementations en vigueur, de ne pas dépasser 3 m de hauteur, d'être recouvert de matériaux naturel rappelant un environnement boisé et d'avoir une emprise au sol inférieure à 20m².

2.5. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.

2.6. – **Dans le secteur Ap,** seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêts collectifs à conditions qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- Les constructions légères destinées à l'abris des animaux à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient constituées entièrement d'éléments naturels tel que le bois.
- Les équipements et construction publics d'infrastructures (voirie et réseaux notamment nécessités par le traitement des eaux usées, ainsi que les infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les aménagements publics légers liés à la découverte du marais à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel

2.7. - Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan suivant les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2.8. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1.7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

Article A3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès

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

3.2. - Le permis de construire peut 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.

3.3. - 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.

Voiries

3.4. - 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 des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, ...etc).

3.5. –Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 m (cinquante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

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

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Assainissement : Eaux pluviales

4.8. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.9.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales (tel que eau de piscine, …) dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Réseaux souples :

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone…) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. - Les constructions doivent être implantées à six mètres (6 m) au moins de l'alignement des voies communales et de desserte interne de la zone.

6.2. - Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas :

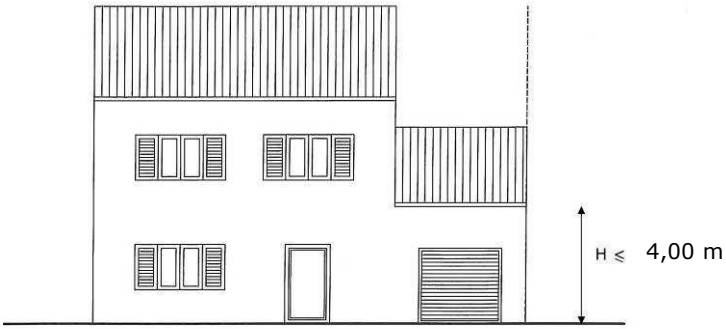
- aux voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m)
- aux extensions mesurées situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

6.3. - Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. Notamment, la construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas quatre mètres (4 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,



- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant

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

8.1. – non règlementé.

Article A9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1 - 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 des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2 - les constructions à usage d'habitation ne peuvent pas dépasser six mètres (6,00 m) de hauteur

10.3 - Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction, aux bâtiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article à condition de ne pas dépasser l'existant et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR :

11.1. – Généralités

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

l'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti et rappelle les éléments de l'architecture traditionnelle (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, …). Ces dispositions dérogent aux dispositions suivantes.

11.2. - Toutes constructions

- *Implantation du bâti :*

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés

- *Toitures :*

Pour les constructions constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique.

Les toitures à plus de deux pans sont de préférence réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.

les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.

Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti. Les tuiles rouge vif, marron et vernissées sont interdites.

- *Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :*

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale ton pierre, le blanc pur, les ocres et couleurs vives, les tons gris ciment étant interdits.

Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages (tôle ondulée, tuiles vernissées, …) ainsi que les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. - Bâtiments agricoles et annexes

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un effort d'intégration par leur matériau de revêtement, leur volumétrie et leur couleur – les couleurs vives (blancs et autres) et présentant des brillances sont interdites. Les matériaux en bois seront utilisés de préférence.

Les bâtiments annexes, les extensions et les murs feront l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Il est recommandé des couvertures en fibre de ciment de teinte naturelle grise ou en tôle prélaquée de couleur grise RAL7030 ou plus sombre.

Il est préconisé que les façades soient de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage de bardage bois de teinte naturelle sera privilégié.

Les bâtiments agricoles seront couverts d'une toiture à deux pans et auront une pente n'excédant pas 25%. Pour les bâtiments existants cette pente sera adaptée à le pente du bâtiment existant.

Le faitage sera dans le sens de la longueur.

Il sera privilégié l'implantation de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel.

11.4. – Clôtures

les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée d'une emprise supérieure à 4 mètres devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre de 1.20m à 2.00m de hauteur maximale.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif en clairevoie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou revêtu d'un enduit de couleur d'aspect identique à la façade de la construction principale (ou du mur mitoyen si il existe).
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de deux mètres (2m) sous condition que ce dernier ne ceinture pas la totalité de la parcelle.

Dans tous les cas :

Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente suivent cette pente et afin d'éviter une construction « en escalier ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, …) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Les parcs de contention devront être réalisés en matériaux naturels rappelant l'environnement boisé.

11.5. – Eléments divers

Un effort d'intégration devra être recherché pour l'implantation des citernes à gaz ou à mazout ainsi que pour l'implantation des piscines hors sol.

Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

Article A12 - STATIONNEMENT :

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

Article A13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé

ANNEXE AU REGLEMENT : PALETTE VEGETALE

1/ Haies vives

Première strate (arbustes) :

- Buxus sempervirens (buis commun)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (noisetier commun)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Laurus nobilis (laurier sauce)
- Ligustrum (troène, diverses variétés)
- Lonicera nitida (chèvrefeuille persistant)
- Prunus lusitanica (laurier du Portugal)
- Rhamnus frangula (bourdaine)
- Rosa canina (églantier)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Viburnum lantana (viorne lantane)
- Viburnum opulus (obier)

Deuxième strate, recommandée (arbrisseaux et/ou cépées) :

- Acer campestre (érable champêtre)
- Prunus avium (merisier)
- Prunus spinosa (prunellier)
- Pyrus communis (poirier sauvage)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix viminalis (saule des osiers)

Troisième strate, optionnelle (arbres) :

- Acer platanoides (érable plane)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Quercus robur (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Sorbus domestica (cormier)
- Sorbus torminalis (alisier torminal)
- Ulmus resista (orme résistant)

2/ Hautes-tiges en alignement, bosquets, isolé,…

- Acer campestre (érable champêtre)
- Acer platanoides (érable plane)
- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Aesculus hippocastanum (marronnier)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Fruitiers à fruits et fruitiers à fleurs (pommier, poirier, cerisier, figuier…)
- Platanus x acerifolia (platane)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus robur (chêne pédonculé)

- Salix (saule, toutes variétés)
- Sorbus domestica (cormier)
- Sorbus torminalis (alisier torminal)
- Tilia (tilleul, toutes variétés)
- Ulmus resista (orme résistant)