

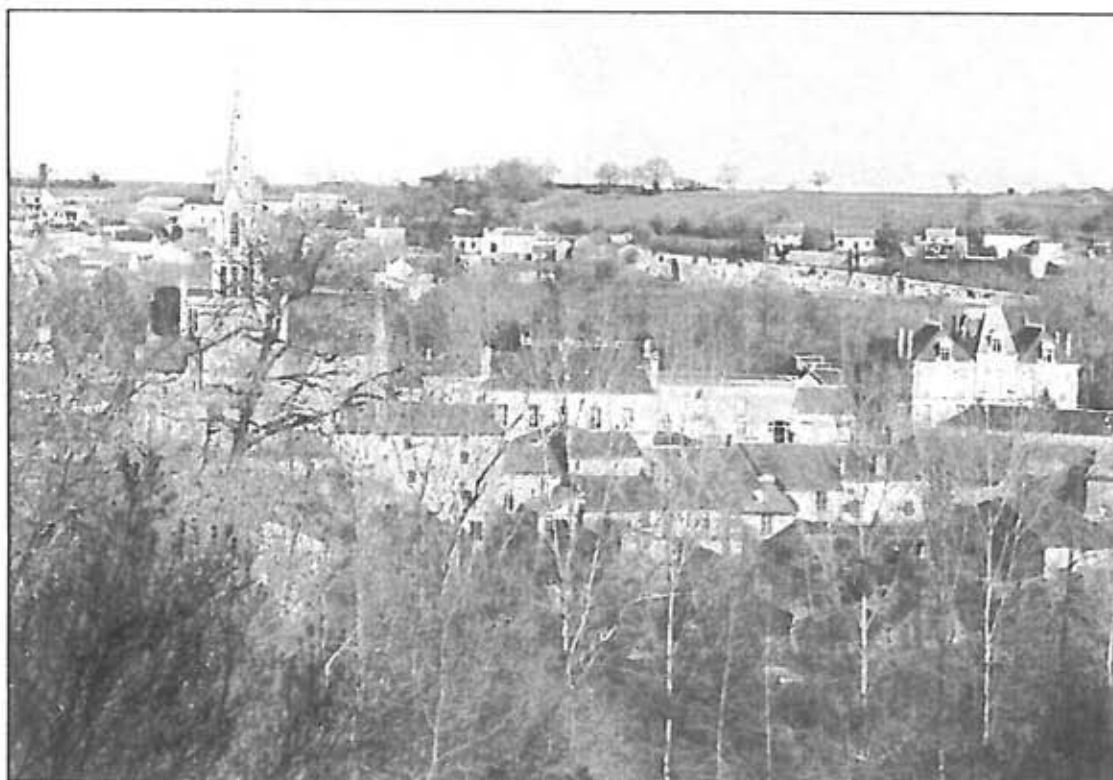
Commune de SAINT LOUP LAMAIÉ

(Deux-Sèvres)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Pièce IV



Janvier 2006

Vu pour être annexé à
la délibération du 16.1.2006
à l'unanimité



[Signature]

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Elaboration	20-12-2002	03-06-2005	27-01-2006

COMMUNE DE SAINT LOUP LAMAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille huit le dix décembre le Conseil Municipal dûment convoqué en réunion ordinaire, s'est réuni à la Mairie de Saint Loup Lamairé, sous la Présidence de Monsieur Jacques BOCQUIER, Maire

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 12

Votants : 12

Date de la convocation : 01/12/2008

PRESENTS : MM. BOCQUIER Jacques Maire – CESBRON Jean Marie, MARTEAU Jacky, Madame GOUBEAU Dominique adjoints –MM. JAMET Patrick - FORGERIT Jean-Marie – BARTHELEMY Louis – CADET Jean - BARATON Mickaël — FARDEAU Michel - MARTINEAU Joël - - Mme COLLON Marie France

Excusés : MM. - NAULIN Emmanuel - Mmes MARTEAU Claudine - VIOLAMER Nathalie

Secrétaire de séance : Mme GOUBEAU Dominique

OBJET : APPROBATION MODIFICATION PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le code général des collectivités territoriales

Vu l'arrêté du Maire en date du 30 septembre 2008 soumettant la modification du plan local d'urbanisme à enquête publique du 20 octobre au 21 novembre 2008 en vue de son approbation,

Vu l'avis favorable motivé du commissaire enquêteur en date du 2 décembre 2008

Considérant que la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'approuver le projet de modification du plan local d'urbanisme telle qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée dans les journaux.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré les jours mois ans susdits

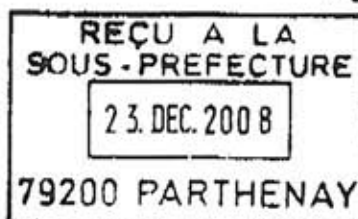
Au registre suivent les signatures.

Pour extrait conforme

Le Maire

[Signature]

013022



Certifié exécutoire compte tenu de la réception en Sous-Préfecture le de la notification ou publication le
Le Maire

COMMUNE DE SAINT LOUP LAMAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille sept le quinze juin le Conseil Municipal dûment convoqué en réunion ordinaire, s'est réuni à la Mairie de Saint Loup Lamairé, sous la Présidence de Monsieur Paul PARENT, Maire

Nombre de membres en exercice : 12 Présents : 10 Votants : 10

Date de la convocation : 07/06/2007

PRESENTS : MM. PARENT – MM. POINOT Claude, MAINARD Roger, BRAULT René adjoints - MM. ALLARD Jean Claude - BOUCHET Jean Marie DUCOIN Hervé - MARTEAU Jacky – Mmes BARTHELEMY Josiane - MARTEAU Claudine.

Excusés : Mme DOLBEAU Marie Claude M. BOCQUIER Jacques

Secrétaire de séance : M. BOUCHET Jean Marie

=====

OBJET : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le Code Général des collectivités territoriales

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 123-13,

Vu l'arrêté du Maire en date du 21 mars 2007 soumettant la modification du plan local d'urbanisme à enquête publique du lundi 16 avril 2007 au lundi 21 mai 2007 en vue de son approbation,

VU l'avis favorable motivé du commissaire enquêteur en date du 7 juin 2007

Considérant que la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'approuver le projet de modification du plan local d'urbanisme telle qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée dans les journaux.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité

Fait et délibéré les jours mois ans susdits

Au registre suivent les signatures.

Pour extrait conforme

Le Maire

006553



Certifié exécutoire compte tenu de la réception
en Sous-Préfecture le
de la notification ou publication le
Le Maire

COMMUNE DE SAINT LOUP LAMAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille sept le quinze juin le Conseil Municipal dûment convoqué en réunion ordinaire, s'est réuni à la Mairie de Saint Loup Lamairé, sous la Présidence de Monsieur Paul PARENT, Maire

Nombre de membres en exercice : 12 Présents : 10 Votants : 10

Date de la convocation : 07/06/2007

PRESENTS : MM. PARENT – MM. POINOT Claude, MAINARD Roger, BRAULT René adjoints - MM. ALLARD Jean Claude - BOUCHET Jean Marie DUCOIN Hervé – MARTEAU Jacky – Mmes BARTHELEMY Josiane - MARTEAU Claudine.

Excusés : Mme DOLBEAU Marie Claude – M. BOCQUIER Jacques

Secrétaire de séance : M. BOUCHET Jean Marie



OBJET : REVISION SIMPLIFIE DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

79200 PARTHENAY

VU le Code Général des collectivités territoriales

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 110, L121-1 à L123-19, R123-1 à R123-25 et L300.2,

VU la loi n° 86-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et son décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001

Vu la loi n°200-590 du 2 juillet 2003 dite urbanisme et habitant modifiant l'article L 123-19 du Code de l'Urbanisme

Vu la loi programme pour la recherche n°2006-450 du 18 avril 2006 et notamment son article 39,

Vu le plan local d'urbanisme ayant valeur juridique de plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par décision du conseil municipal du 27 janvier 2007

Vu l'arrêté du maire en date du 21 mars 2007 soumettant la modification du plan local d'urbanisme à enquête publique du lundi 16 avril 2007 au lundi 21 mai 2007 en vue de son approbation,

VU le procès verbal de réunion d'examen conjoint par le personnes associées dans lequel il n'a été fait aucune remarque des personnes associées ni par courrier ni lors de la réunion du 6 mars dernier,

VU l'avis favorable motivé du commissaire enquêteur en date du 7 juin 2007

Considérant que la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'approuver la révision simplifiée du plan local d'urbanisme et conformément à l'avis du commissaire enquêteur décide que les parcelles 148, 149 et 150B et 158 B soit supprimées de l'Espace Boisé Classé situé à la Tictière.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée dans les journaux.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité

Fait et délibéré les jours mois ans susdits
Au registre suivent les signatures.

Pour extrait conforme

Le Maire



Certifié exécutoire compte tenu de la réception
en Sous-Préfecture le
de la notification ou publication le
Le Maire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille six, le vingt sept janvier le Conseil Municipal dûment convoqué en réunion ordinaire, s'est réuni à la Mairie de Saint Loup Lamairé, sous la Présidence de Monsieur Paul PARENT, Maire

Nombre de membres en exercice : 13

Présents : 13

Votants : 13

Date de la convocation : 19/01/2006

PRESENTS : MM. PARENT – MM. POINOT Claude, MAINARD Roger, BRAULT René adjoints - MM. ALLARD Jean Claude - BOCQUIER Jacques, BOUCHET Jean-Marie DUCOIN Hervé- MARTEAU Jacky - Mmes AGUILLON Monique - BARTHELEMY Josiane- DOLBEAU Marie- Claude - MARTEAU Claudine

Secrétaire de Séance : M. BOUCHET Jean Marie

=====

OBJET : APPROBATION PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-10 et R.123-19,

VU la délibération du conseil municipal en date 20 décembre 2005 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

VU la délibération en date du 3 juin 2005 ayant arrêté le projet du PLU,

VU l'arrête du Maire en date du 7 septembre 2005 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U arrêté par le conseil municipal,

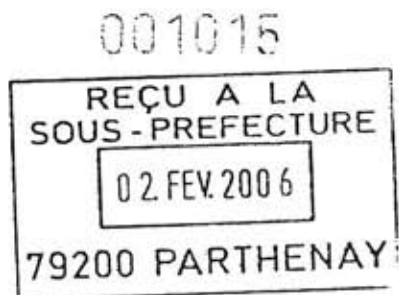
VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que le P.L.U, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

La présente délibération deviendra exécutoire :

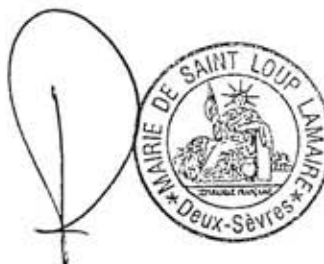
- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, où dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité à savoir l'affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département



Fait et délibéré les jours mois ans susdits
Au registre suivent les signatures.

Pour extrait conforme

Le Maire



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
--------------------------	----------

TITRE I

GENERALITES - RAPPELS JURIDIQUES	3
Rappel de textes généraux du Code de l'Urbanisme	4
Rappel d'un texte général du Code Rural (règle de réciprocité).....	5
Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le P.L.U.....	5

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones U	11

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	19
CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU	21

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A	30

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N	38



INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions des articles

L 123-1 et R 123-21.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures
- 2 - les démolitions
- 3 - les coupes et abattages d'arbres
- 4 - les défrichements
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, stationnements, bâtiments agricoles, etc...
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- 8 - le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois)
- 9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- 11 - les carrières

La présentation du règlement est uniformisée conformément à l'arrêté du 11 mai 1984, fixant la forme de présentation du règlement du Plan Local d'Urbanisme, codifié à l'article A 123-2 du code de l'urbanisme.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) approuvée en date du 8 Juillet 2002 (Arrêté préfectoral n° 132) constitue une servitude au présent règlement.

Les règles qui y sont définies prévalent.

Lorsqu'il sera applicable, les recommandations du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) s'imposeront au présent Règlement.

TITRE I

GENERALITÉS - RAPPELS JURIDIQUES

-
- Rappel des textes généraux du Code de l'Urbanisme.....
 - Rappel d'un texte général du Code Rural
(règle de réciprocité)
 - Rappel de législations et réglementations rendues
possibles par le Plan Local d'Urbanisme
-

RAPPEL DE TEXTES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Travaux exemptés du permis de construire :

Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art. R.422.3 et suivants du code de l'urbanisme).

Permis de démolir :

Article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, en application du 7ème de l'article L.123.1.
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

Articles L.441.1 et suivants, articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le Plan Local d'Urbanisme, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

Installations et travaux divers :

Articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou l'article R.443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Article R.443-4 du Code de l'Urbanisme

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444-3 b et c ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443-13 ;
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

RAPPEL D'UN TEXTE GÉNÉRAL DU CODE RURAL
(RÈGLE DE RÉCIPROCITÉ)

Article L.111-3

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

RAPPEL DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RENDUES POSSIBLES
PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Effets attachés aux Emplacements Réservés :

Art R.123.32 :

Sous réserve des dispositions de l'article L. 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible, de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tout droits à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Effets attachés aux espaces boisés classés :

Art L.130.1 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables, *dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

Effets attachés aux éléments de paysage :

Art. L.123-1-2 :

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

Art. L.442-2 (L. n°93-24, 8 janv. 1993, art. 3-III et L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) :

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

Effets attachés au coefficient d'occupation des sols :

Art L.123.1 alinéa 4 :

Un Plan Local d'Urbanisme peut fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise...

Participations en matière de stationnement :

Art. L.421.3 alinéa 3 :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan Local d'Urbanisme ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Abords des ouvrages routiers :

Art L.111.1 alinéa 4 :

(L n°95-101, 2 février 1995, art. 52-1).

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

(L n°2000-1208, 13 décembre 2000, art.202-III)

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Art L.571 - 9 :

La conception, l'étude et la réalisation des aménagements et des infrastructures de transports terrestres prennent en compte les nuisances sonores que la réalisation ou l'utilisation de ces aménagements et infrastructures provoquent à leurs abords.

Des décrets en Conseil d'Etat précisent les prescriptions applicables :

- aux infrastructures nouvelles,
- aux modifications ou transformations significatives d'infrastructures existantes,
- aux transports guidés et, en particulier, aux infrastructures destinées à accueillir les trains à grande vitesse;
- aux chantiers.

Le dossier de demande d'autorisation des travaux relatifs à ces aménagements et infrastructures, soumis à enquête publique, comporte les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores.

Art L.571 - 10 :

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, et notamment les conditions de l'information des constructeurs et du classement des infrastructures en fonction du bruit.

L'arrêté préfectoral 99-2695 du 17 septembre 1999 rend applicable les dispositions ci-dessus.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. *R.123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

A Saint Loup Lamairé, la **zone U** se subdivise en trois secteurs :

- ♦ le *Secteur U* : Habitat Ancien Dense
- ♦ le *Secteur Up* : Habitat Pavillonnaire
- ♦ le *Secteur Ue* pour les entreprises **dont un sous secteur Uel pour la laiterie.**

■ Les règles définies à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) s'imposent :

- Secteur 1 : le bourg de Saint Loup Lamairé,
- Secteur 2 : les faubourgs,
- Secteur 3 : les espaces paysagers.

L'application du présent règlement est soumise, pour les secteurs concernés (cf. plans de zonage du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P.), aux règles plus précises édictées par la Z.P.P.A.U.P. (cf. règlement de la Z.P.P.A.U.P.).

Chaque pétitionnaire doit prendre connaissance de cette réglementation notamment au regard des articles 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11 et 13 du présent règlement.

■ Les interdictions et restrictions d'usages des sols formulées au Plan de Prévention du Risque Inondation s'imposent au présent règlement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol..... 11

- Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article U 2 Types d’occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol..... 13

- Article U 3 Accès et voirie
- Article U 4 Desserte par les réseaux
- Article U 5 Caractéristiques des terrains
- Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article U 9 Emprise au sol
- Article U 10 Hauteur des constructions
- Article U 11 Aspect extérieur
- Article U 12 Stationnement des véhicules
- Article U 13 Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des espaces boisés classés

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol 18

- Article U 14 Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Lorsqu'il y a risque inondation et lorsque le Plan de Prévention des Risques Inondation sera applicable, les interdictions formulées s'imposeront.

En zone U***Constructions***

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface hors œuvre nette.

Lotissements

- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteur Up***Constructions***

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface de vente.

Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteur Ue

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments agricoles
- Les lotissements à vocation d'habitat
- Le stationnement des caravanes isolées (+3 mois)
- Les terrains de camping, de caravannage et les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- Les carrières

De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Lorsqu'il y a risque inondation, les interdictions et conditions formulées au Plan de Prévention s'imposent en complément des conditions ci-après.

En zone U et en secteur Up

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'équipement urbain et qu'elles ne présentent pas de risque excessif.

En secteur Ue

- Les installations classées sous réserve qu'elles aient un lien avec l'activité artisanale ou de service.
- L'affectation de locaux à usage d'habitation :
 - à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations.
 - à condition qu'ils soient intégrés dans le volume principal.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

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 fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En zone U

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions voisines situées sur les parcelles contiguës sont en retrait,
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics,
- Lorsque le projet concerne une construction annexe,

Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines

- D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies interne des opérations d'ensemble. Celle-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteurs Up et Ue

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En zone U

- Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.

En secteur Up

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

En secteur Ue

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En zone U et dans le secteur Up

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 m.

En zone Ue

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.**

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En zone U et dans les secteurs Up

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

En secteur Ue

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

En secteur Uel

SANS OBJET

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

**Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.**

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits.

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite et si leur largeur de pignon dépasse 4 mètres.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.
Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.
Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.
- Pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

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

Clôtures sur rue

En secteur U

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'un mur en pierres réalisé en conformité avec l'architecture traditionnelle. Sa hauteur maximum pourra alors être de 2 mètres,
- soit une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

En secteur Up

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

En secteur Ue

- une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont proscrites.

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs Up et Ue

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,

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.

En secteur U

Sans objet

En secteur Up

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteur Ue

Il est exigé deux emplacements de 2,50 m x 5,00 au moins :

- Par logement de fonction,
- Pour 6 emplois,

S'ajoutent à ces emplacements, ceux nécessaires au service et aux visiteurs.

ARTICLE U 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

En secteur Up

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

A Saint Loup Lamairé, la **zone AU** se subdivise en deux secteurs :

- ♦ le *Secteur AUa* : urbanisable à court terme dans le respect des schémas d'aménagement proposés au dossier Orientations d'Aménagement
- ♦ le *Secteur AU* : urbanisable à long terme après modification du document d'urbanisme

■ **Les règles définies à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) s'imposent :**

- Secteur 1 : le bourg de Saint Loup Lamairé,
- Secteur 2 : les faubourgs,
- Secteur 3 : les espaces paysagers.

L'application du présent règlement est soumise, pour les secteurs concernés (cf. plans de zonage du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P.), aux règles plus précises édictées par la Z.P.P.A.U.P. (cf. règlement de la Z.P.P.A.U.P.).

Chaque pétitionnaire doit prendre connaissance de cette réglementation notamment au regard des articles 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11 et 13 du présent règlement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	21
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article AU 2	Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	22
▪ Article AU 3	Accès et voirie
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article AU 9	Emprise au sol
▪ Article AU 10	Hauteur maximum des constructions
▪ Article AU 11	Aspect extérieur
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations
	Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	27
▪ Article AU 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En secteur AUa

Constructions

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de service, d'artisanat, d'entrepôt, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel.

Lotissements

- Les lotissements à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de service, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

En secteur AU

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2 secteur AU.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En secteur AUa

Toute construction à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service comprise ou non dans un lotissement ou une opération d'ensemble qui respecte le projet d'organisation esquissé au dossier Orientations d'Aménagements et sous réserve que les constructions à usage artisanal, commercial et de service ne provoquent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.

En secteur AU

Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

En secteur AUa

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 fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie,
- avoir au moins 8 mètres de largeur avec une chaussée de 5 mètres pour des accès desservant plus de 4 logements ou des établissements pouvant accueillir en séjour plus de 20 personnes,
- avoir au moins 4 mètres de largeur pour les accès desservant jusqu'à 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner moins de 20 personnes.

En secteur AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteur AUa

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

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

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

En secteur AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

**Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.**

En secteur AUa

Les constructions doivent être implantées :

- au moins en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës,
- lorsque le projet concerne un lotissement, des règles spécifiques peuvent être émises.

En secteur AU

SANS OBJET

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

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En secteur AUa

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le projet concerne un lotissement, des règles spécifiques peuvent être émises.

En secteur AU

SANS OBJET

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

En secteur AUa

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

En secteur AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En secteur AUa

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

En secteur AU

SANS OBJET

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En secteur AUa

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite et si leur largeur de pignon dépasse 4 mètres.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.
Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.
Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

Matériaux

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.
- Pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Les bardages bois conservent leur teinte naturelle.

II - Clôtures

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

Clôtures sur rue

En secteur AUa

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont proscrites.

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

En secteur AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur AUa

En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public,

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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteur AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Règles générales

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Les plantations sont réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

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

A Saint Loup Lamairé, la **zone A** se subdivise en deux secteurs :

- ♦ le *Secteur A* réservé de façon spécifique aux activités agricoles
- ♦ le *Secteur Ap* à proximité du Barrage du Cébron. Des contraintes de hauteur sont imposées aux futures constructions

- Les interdictions et restrictions d'usages des sols formulées au Plan de Prévention du Risque Inondation s'imposent au présent règlement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol 30

- Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 Occupations et utilisations du sol
 autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol..... 31

- Article A 3 Accès et voirie
- Article A 4 Desserte par les réseaux
- Article A 5 Caractéristiques des terrains
- Article A 6 Implantation des constructions par rapport
 aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article A 7 Implantation des constructions par rapport
 aux limites séparatives
- Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport
 aux autres sur une même propriété
- Article A 9 Emprise au sol
- Article A 10 Hauteur maximum des constructions
- Article A 11 Aspect extérieur
- Article A 12 Stationnement
- Article A 13 Espaces libres et plantations
 Espaces boisés classés

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol 35

- Article A 14 Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Lorsqu'il y a risque inondation et lorsque le Plan de Prévention des Risques Inondation sera applicable, les interdictions formulées s'imposeront.

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de service, d'artisanat, d'entrepôt et d'équipement collectif, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicule, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées.

De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

**ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

Lorsqu'il y a risque inondation, les interdictions et conditions formulées au Plan de Prévention s'imposent en complément des conditions ci-après.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (moins de 150 mètres) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat,
- La création et l'extension des installations liées à l'agriculture, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises,
- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nécessaires aux activités agritouristiques en lien direct avec l'exploitation agricole.
- Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général,
- Ouverture ou extension de carrières et constructions des bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve des réglementations spécifiques.
- Le changement d'affectation de constructions existantes et d'intérêt architectural, à des fins non agricoles, qui sont signalées au Rapport de Présentation (cf. pages 83 et 84) et localisées aux plans de zonage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

II - Voirie :

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

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

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les constructions d'habitation doivent être édifiées:

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ;
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.

Les autres constructions doivent être édifiées :

- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.

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

Les constructions d'habitation sont implantées :

- en limite de parcelle
- à une distance minimale de 3 m au moins de l'une des limites, si l'implantation en limite n'est pas possible.

Pour toutes les autres constructions, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS,

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole ou autre ne peut être supérieure à 15 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

Dans le secteur Ap, la hauteur de toute construction ne peut dépasser 6 m.

Toutefois, dans ce secteur, les travaux d'aménagements conduisant à l'extension des bâtiments agricoles existants à la date de publication peuvent atteindre une hauteur égale au bâtiment d'origine sans la dépasser.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.
- Les couvertures des hangars agricoles présenteront une pente inférieure à 35 %.
- Pour une meilleure intégration de ces constructions à l'environnement, l'usage du bordage bois sera privilégié.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

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

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.
Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.
Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

Matériaux

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- La peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.
- Pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.

III - Clôtures

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

Clôtures sur rue

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Les plantations de thuyas, de lauriers palmés ou d'espèces similaires sont proscrites.

IV - Exhaussements affouillements

Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (*D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}*).

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

A Saint Loup Lamairé, la **zone N** se subdivise en quatre secteurs :

- ♦ le *Secteur N* : Naturel Ordinaire
- ♦ le *Secteur Nv* : Naturel Villageois
- ♦ le *Secteur Np* : Naturel Protégé aux abords des cours d'eau
- ♦ le *Secteur Nl* destiné à accueillir des équipements de loisirs extérieurs

■ **Les règles définies à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) s'imposent :**

- Secteur 1 : le bourg de Saint Loup Lamairé,
- Secteur 2 : les faubourgs,
- Secteur 3 : les espaces paysagers.

L'application du présent règlement est soumise, pour les secteurs concernés (cf. plans de zonage du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P.), aux règles plus précises édictées par la Z.P.P.A.U.P. (cf. règlement de la Z.P.P.A.U.P.).

Chaque pétitionnaire doit prendre connaissance de cette réglementation notamment au regard des articles 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11 et 13 du présent règlement.

■ **Les interdictions et restrictions d'usages des sols formulées au Plan de Prévention du Risque Inondation s'imposent au présent règlement.**

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	38
▪ Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article N 2	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	39
▪ Article N 3	Accès et voirie
▪ Article N 4	Desserte par les réseaux
▪ Article N 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article N 9	Emprise au sol
▪ Article N 10	Hauteur maximum des constructions
▪ Article N 11	Aspect extérieur
▪ Article N 12	Stationnement
▪ Article N 13	Espaces libres et plantations
	Espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	43
▪ Article N 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Lorsqu'il y a risque inondation et lorsque le Plan de Prévention des Risques Inondation sera applicable, les interdictions formulées s'imposeront.

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service, d'entrepôt et les bâtiments agricoles, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- Le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, dépôts de véhicules...,
- Les affouillements et exhaussements des sols.

De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Lorsqu'il y a risque inondation, les interdictions et conditions formulées au Plan de Prévention s'imposent en complément des conditions ci-après.

En zone N proprement dite :

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (50 %),
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activités agricoles,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux sous réserve que leur surface n'excède pas 15 m² et leur hauteur 3 mètres.

En secteur Nv :

- Les équipements publics nécessaires dans la zone,
- Toute construction à usage d'habitation et ses annexes à condition qu'elle puisse être desservie par les réseaux en place,
- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions des constructions existantes,
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.

En secteur Np

- L'entretien, la restauration des constructions existantes,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux sous réserve que leur surface n'excède pas 15 m² et leur hauteur 3 mètres.
- Le changement d'affectation d'un bâti existant à des fins d'habitat et de tourisme,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.

En secteur Nl

- Les constructions d'intérêt public nécessaires aux activités de plein air et de loisir (abris, équipement sanitaire, ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

II - Voirie :

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface disponible de terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et respecter les types de filières spécifiées dans l'étude de zonage.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En zone N proprement dite et en secteur Np :

- Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer,
- Les extensions pourront être réalisées à l'alignement du bâtiment existant.

En secteurs Nv et Nl :

- Les constructions doivent être édifiées
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
 - à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.

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

Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En zone N proprement dite et en secteurs Nl et Np :

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites.

En secteur Nv :

- Les constructions sont implantées :
- en limite de parcelle,
 - à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de la parcelle bâtie la plus proche.

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

En zone N proprement dite et secteurs Np et Nl :

SANS OBJET

En secteur Nv :

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

En zone N proprement dite :

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

En secteur Nv :

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

En secteurs Nl et Np :

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.
Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.
Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

Matériaux

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

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

Clôtures sur rue

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont prosrites.

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique".

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est mentionnée au rapport de présentation. La superficie de chaque Espace Boisé Classé individualisé est donnée.

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

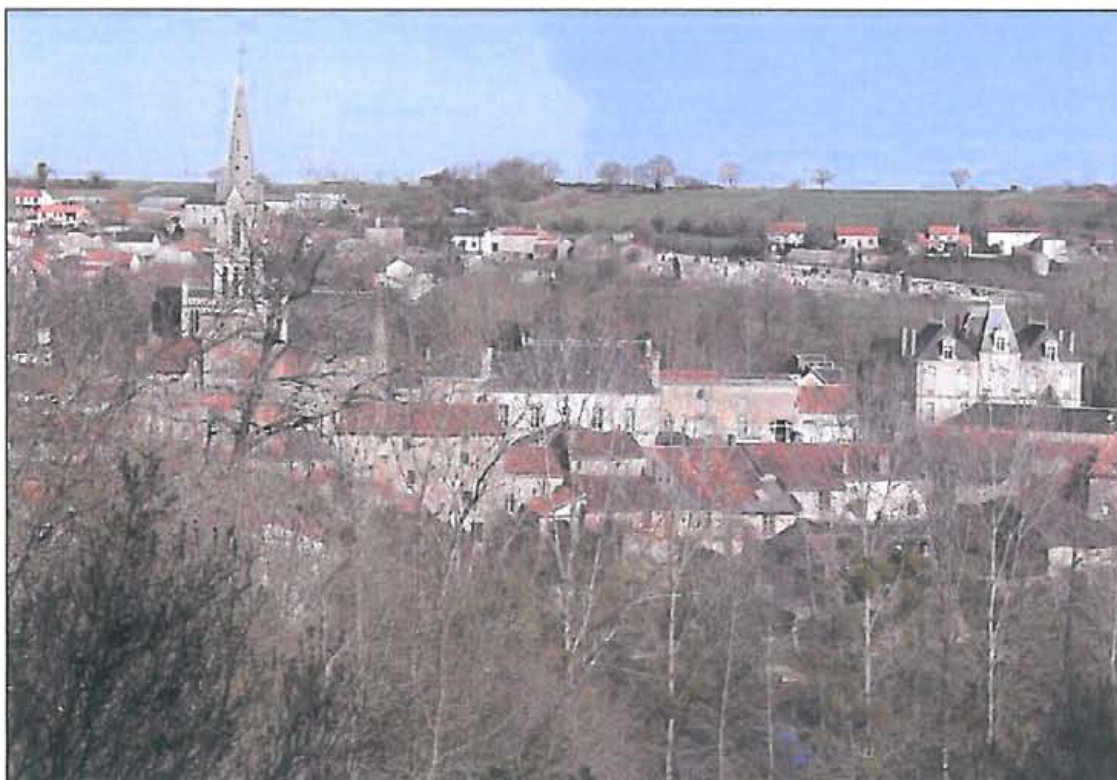


Commune de SAINT LOUP LAMAIRE (Deux-Sèvres)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2
(Dossier justificatif – Pièce I)

Document Provisoire



Octobre 2008

*Vu pour être annexé à la
délibération du 10.12.2008
le Maire*

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	
Elaboration	20-12-2002	03-06-2005	
Révision n° 1	21-09-2006	-	
Modification n°1	21-09-2006	-	
Modification n°2	09-09-2008	-	



LISTE DES PIECES

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| 1 – Rapport de Présentation | Pièce I du P.L.U. |
| 2 – Plans de zonage | Pièce III du P.L.U. |
| 3 – Règlement | Pièce IV du P.L.U. |

SOMMAIRE

LES RAISONS DE LA MODIFICATION	Page 02
--------------------------------------	---------

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION	Page 03
---	---------

Zonage

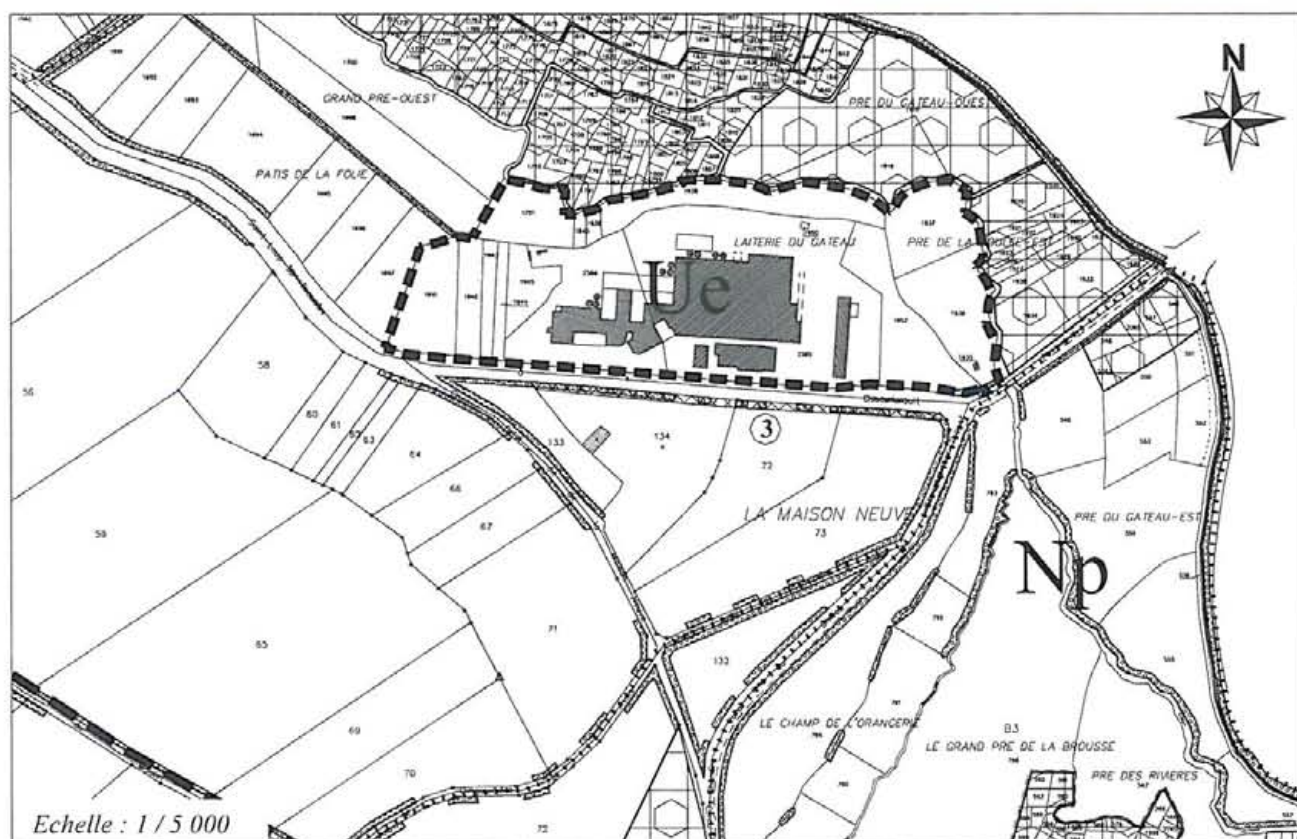
- Zoom au 1/ 5 000

Règlement

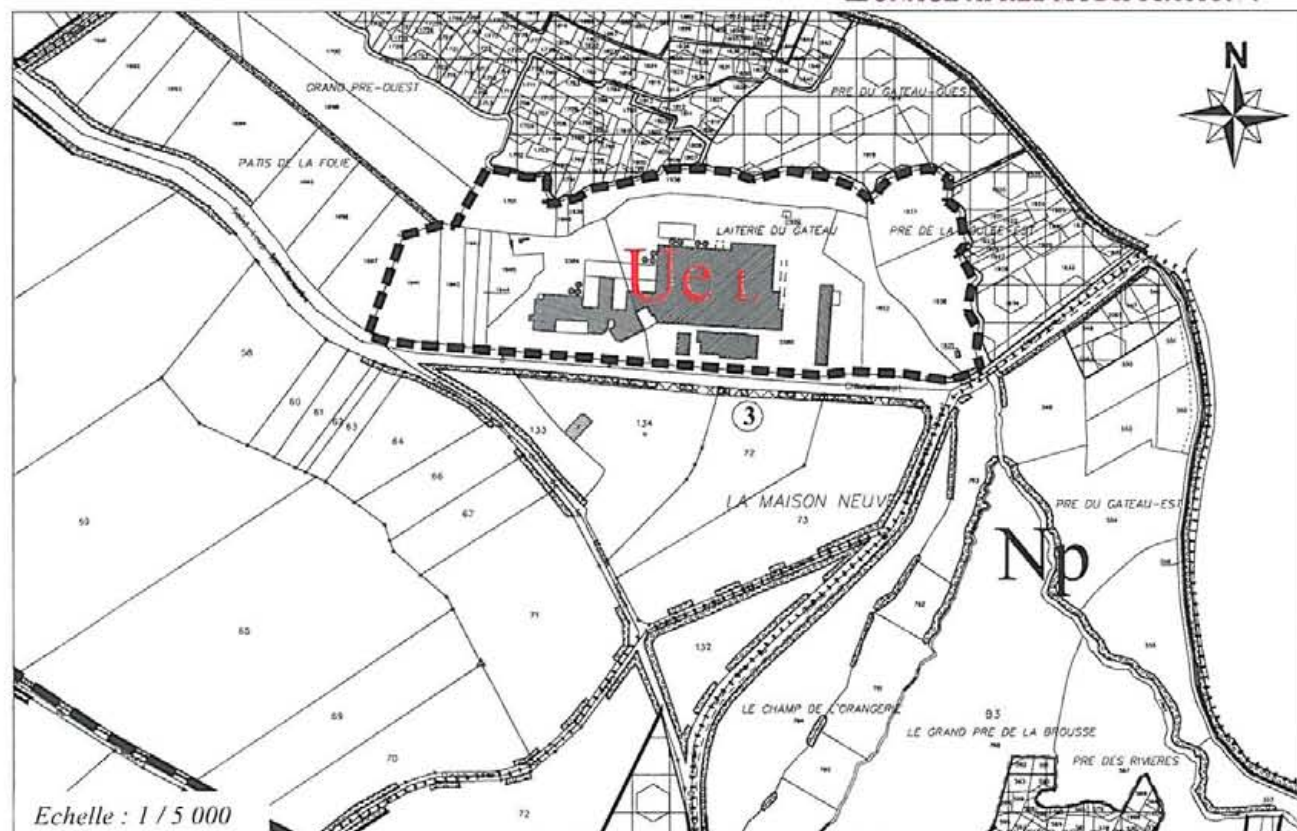
- Règlement zone U

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

ZONAGE AVANT MODIFICATION :



ZONAGE APRES MODIFICATION :



RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION :

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En zone U et dans les secteurs Up

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

En secteur Ue

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION :

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En zone U et dans les secteurs Up

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

En secteur Ue

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

En secteur Uel

SANS OBJET

COMMUNE DE SAINT LOUP LAMAIRE

(Deux-Sèvres)



PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n° 3

Dossier des pièces modifiées

Pièce 3 - Extraits de Plans de zonage

- Planche 1 au 1/5000
- Planche 2 au 1/2500

*Vu pour être annexé à la délibération
du 26 octobre 2011*



Le Maire
Jacques BOCQUIER

