

Commune de VOUVANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

6

REGLEMENT

Élaboration de P.L.U. approuvée le 7 janvier 2004

Modification 0-1 approuvée le 02 juin 2009

Modification simplifiée n°1 approuvée le 03 août 2010

Modification 0-2 approuvée le 07 septembre 2010

Modification Simplifiée n°2 approuvée le 01 mars 2011

Révision simplifiée approuvée le 18-05-2012

Mise à jour approuvée le 20 avril 2016

Modification Simplifiée n°3 - approuvée le 15 mai 2019

NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R.123-9 :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives;
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions ;
- Article 10:** Hauteur maximale des constructions ;
- Article 11:** Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;
- Article 12:** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;
- Article 13:** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Article 14:** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

Nota : *Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Les autres articles sont facultatifs.*

Pour information : Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VOUVANT.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1°/ - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent aux articles R111.2 à R111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.98-913 du 12 oct.1998).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R 111.3.2.(D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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

Art. R. 111.4 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°99-266 du 1^{er} avril 1999)

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette *, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. R 111.14.2.(D. n°77-1141 du 12 oct.1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination* ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.15 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°81-533 du 12 mai 1981 ; D.n°83-812 du 9 sept.1983 ; D.n°86-984 du 19 août 1986 ; D.n°98-913 du 12 oct.1998)

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

Art. R 111.21 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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

2°/ Servitudes et autres législations:

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment:

- a) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

b) les lotissements* de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L315.2 du Code de l'Urbanisme)

c) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations* sont interdites dans une bande de 100 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'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances , de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

d) toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole,...)

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter .

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :

Peuvent être classées en zone 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.

3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :

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

4- Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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 bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :

❶ dans les zones U :

- a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;
- b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

❷ dans les zones N :

les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4

❸ dans les zones U et AU :

les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

6- Emplacements réservés

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

7 - Protection des boisements

7-1. Au titre du L130.1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2 , R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé , les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

7-2. Au titre du L.123-1-7 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures:

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre :

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination* ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant , la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

■ si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...

■ si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel

■ si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.

■ s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA

■ La zone UA comprend un sous secteur :

- **UA (a)** : il regroupe les secteurs urbanisés qui resteront en assainissement individuel.

Rappels :

- ***Certaines constructions existantes (bâtiments remarquables, éléments architecturaux remarquables, bâtiments intéressants, immeubles d'accompagnement ou non visibles) repérés sur les plans 4 et 5 de la ZPPAUP (*) et situés dans le périmètre, répondent à des dispositions réglementaires complémentaires (voir annexe 7 C « Servitudes », dossier de ZPPAUP).***
- Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'urbanisme est exigé dans les zones de protection (ZPPAUP). Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Le permis de démolir, comme le permis de construire s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, croix, puits, clôtures, ponts, digues, etc...).
- La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 m. de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées uniquement dans le cadre de la création d'une zone de publicité restreinte.
Dans la Z.P.P.A.U.P. les enseignes seront soumises à autorisation (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).
- L'installation d'antennes de radio ou de télévision, de paraboles,... sera soumis à autorisation. Elles seront, si possible, dissimulées sous les toitures. Dans tous les cas, les paraboles, appareils de climatisation, panneaux solaires,... seront installés de façon à ne pas se voir de l'espace public.
- Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Le contrôle de l'A.B.F. s'exerce sur tous les travaux de construction, de démolition, etc...

(*) ZPPAUP : **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural **U**rbain et **P**aysager

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans les zones UA sont interdites : toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat et notamment :

- a) Les aménagements ou constructions incompatibles avec la mise en valeur des sites ou des monuments
- b) Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- c) Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- d) L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'articles R 442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- f) La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
- g) Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- h) L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- i) Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.
- j) Les habitations légères de loisirs (Article R.444-3 et suivants)

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- a) Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'hôtellerie, de restauration, d'hôtellerie – restauration, de bureau.
- b) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I (mêmes volumes, pas de changement de destination* ni d'affectation). Sauf dispositions spécifiques définies dans l'article 10, les hauteurs existantes doivent être maintenues.
- c) les constructions, les installations* et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat ;
- d) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...). Des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances doivent être prises.
 - Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
- e) Les annexes et garages devront être construits soit en même temps, soit postérieurement à l'habitation et seront autorisés sous conditions ci-après. Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés pourra être interdite.
- f) Les extensions de constructions existantes, à condition d'être compatible avec la mise en valeur du site et des monuments.

- g) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone et sous réserve, d'être compatible avec la mise en valeur du site et des monuments.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée quand elles desservent au plus 3 logements, et au moins 6 mètres de largeur de chaussée à partir de 4 logements.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

L'élargissement des voies existantes pourra être refusé s'il compromet la conservation des murs, talus ou haies considérés sur le plan de repérage architectural comme intéressants ou remarquables (voir annexe 7C « servitudes »)

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite .

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Dans le sous secteur UA (a), toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain ou sur façades.

Les coffrets correspondants seront dissimulés soit derrière des portes en bois sur des murs de pierres, soit derrière des panneaux enduits sur les façades recouvertes d'un enduit.

Aucun coffret de réseau ne sera laissé en saillie sur le domaine public.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif :

Dans le sous secteur UA (a), les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

Nota, des dispositions complémentaires sont édictées à l'article 5 de la zone UA de la ZPPAUP (voir annexe 7C servitudes)

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Voies publiques et privées :

- Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- Les façades seront parallèles à la voie. Cependant quand le relief et l'exposition le justifieront, une implantation différente pourra être admise, à condition qu'elle s'adapte à celle des constructions voisines.
- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci avant seront possibles :
 - ↳ Si elles permettent une meilleure continuité visuelle de volumes avec des bâtiments contigus existants,
 - ↳ Si une continuité visuelle est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, et sur une hauteur minimale de 2 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par une ensemble d'éléments tels que : bâtiments annexes, portail, mur de clôture en pierre de pays doublé le cas échéant d'une haie, etc...

- 2) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

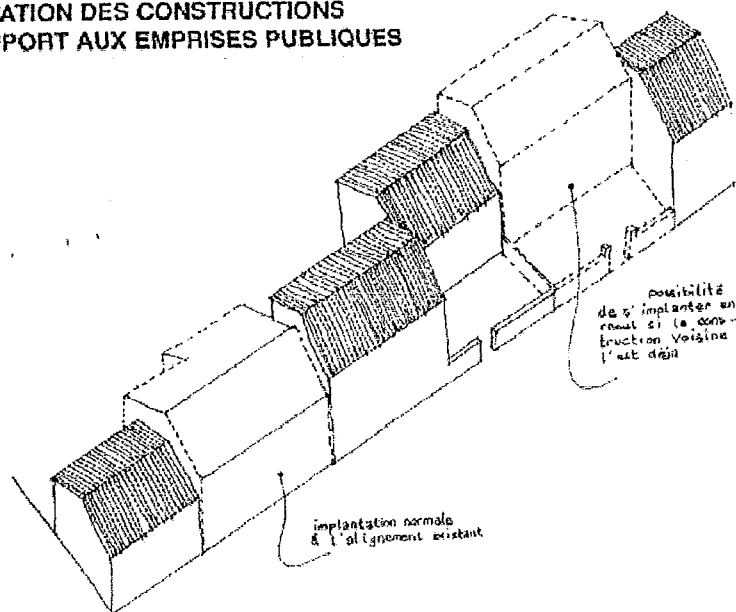
- 1) **Sur une profondeur de 10 m** à partir de l'alignement, augmentée des retraits éventuels sans que l'ensemble des dispositions ne puisse dépasser 15 m, les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Le retrait ne sera accepté dans ce cas que lorsque la continuité visuelle sur la rue est assurée par une clôture (voir article 11.8).

Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 m (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions pourront être édifiées en contiguïté d'un seul côté et de l'autre laisser un passage étroit de 1,50 m au plus pour accéder au jardin ou à l'arrière de la parcelle. Un mur de clôture ou un portail assurera alors, la continuité du bâti.

En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES dans une zone de 10 m., à partir de l'alignement.

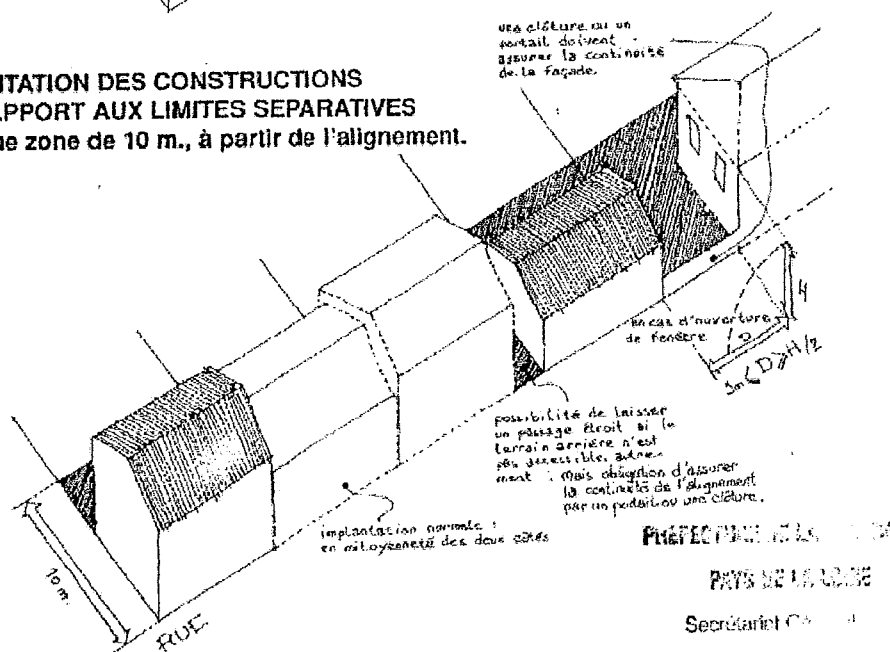


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer.

- 2) Au delà de cette profondeur de 10 m définie ci-dessus, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et jardins :

Les constructions ne devront pas dépasser 3,50 au faîtage,

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera inférieure à 3,50 m au faîtage,

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives :

- Si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 m au faîtage,
- Si le projet jouxte une construction existante, de valeur repérée sur le plan par la légende « bâtiment remarquable » ou « bâtiment intéressant » (voir plan annexe 7C « servitudes »).
- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique, permettant une implantation en limite de l'espace commun,
- Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

3) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra essentiellement tenir compte de la logique du tissu urbain environnant.

La parcelle pourra être entièrement construite et seules des petites cours pourront apporter les prises de jour nécessaires.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Une emprise pourra être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer la continuité du bâti afin d'éviter les dents creuses.

Figure 1

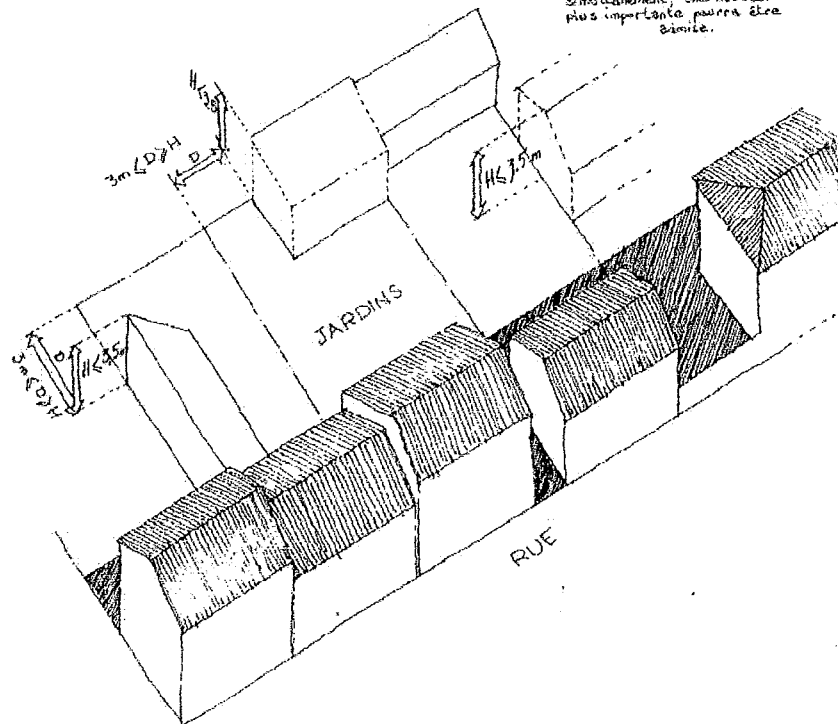
Plan de situation

Service Central

Pour les Affaires Régionales

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
en dehors de la zone de 10 m., à partir de l'alignement.**

en cas de construction déjà
plus élevée sur les terrains
voisins ou de projets réalisés
simultanément, une hauteur
plus importante pourra être
admise.



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS H

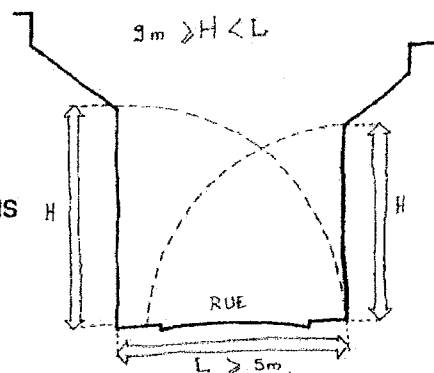


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur la rue sera découpée en éléments de 30 m. de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

1) Sur une profondeur de 10 m. à partir de l'alignement augmentée des retraits éventuels :

Les constructions donnant sur une voie ne pourront pas excéder 9 m. à l'égout. Pour s'adapter aux constructions mitoyennes, une tolérance de 1,20 m. à l'égout pourra être acceptée.

Une hauteur différente pourra être acceptée si la construction neuve ou la surélévation s'insère entre deux immeubles d'une hauteur supérieure à celle mentionnée précédemment.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser la largeur de la voie le long de laquelle elles sont implantées (sans tenir compte des retraits éventuels). Cependant, toutes les constructions donnant sur une voie devront avoir une hauteur minimale de 5 m. à l'égout, quelque soit la largeur de la voie.

2) Au-delà de la bande définie au 1 :

Dans le cas d'une construction en limite séparative, la hauteur de la construction au droit de cette limite sera fixée à 3,50 m. maximum au faîtage,

Pour une construction édifiée en retrait des limites séparatives, le prospect sera au minimum de $L = H$ et la hauteur de la construction sera de 3,50 m. mesurée au faîtage.

3) La largeur des pignons sera inférieure à 9 m.

Des conditions particulières pourront être envisagées pour des éléments ponctuels d'intérêt architectural.

4) La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies... ne pourra excéder 3,50 m. au faîtage.

5) Hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm. du sol naturel. Les sous-sols éventuels seront donc totalement enterrés. Les talutages artificiels sont interdits.

6) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au I de l'article R.123-11;

1) Volumes

Les volumes devront être simples. Des adaptations à cette règle générale seront autorisées, sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le tissu urbain existant.

2) Toitures

Forme :

Les toitures comporteront deux versants de pente égale comprise entre 28 % et 33 %. Cependant, les toitures à une pente pourront être acceptées pour les annexes de faibles dimensions.

Couverture :

Les couvertures devront être réalisées en tuile canal de terre cuite dite "tige de botte" de ton mêlé de façon irrégulière et de teintes se rapprochant le plus possible de celles de VOUVANT. Les couleurs de couvertures uniformément rouge ou brune sont interdites.

Les éléments de ventilation seront complètement dissimulés.

Les croupes pourront être autorisées aux angles des rues et en cas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise naturelle à pureau droit pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera, dans ce cas, entre 50 et 100%.

Ouvertures sur toiture :

Sur les versants visibles de l'espace public, seules des lucarnes à fronton seront acceptées. Elles seront limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction) et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les fenêtres de toit seront autorisées sur les versants de toiture opposés à la rue et non visibles de l'espace public. Elles devront être de taille réduite, de proportion plus haute que large et encastrées dans la couverture pour ne former aucune saillie.

3) Corniches, zinguerie :

L'égout des toitures prendra la forme soit d'un simple débord des tuiles courantes, soit d'un corniche dont la forme devra s'inspirer d'une des dispositions décrites dans le rapport de présentation du dossier de ZPPAUP :

- "génoises" formées de rangées de briques et de rangées de tuiles superposées (concavité vers le bas),
- profil de pierre ou de mortier (ou par assimilation de béton) ; leur débord sera inférieur à 25 cm.
- passement de bois.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de toitures en ardoises.

Les gouttières seront en zinc :

- de forme demi-ronde pendante pour les corniches non décoratives,
- de type dalle nantaise pour les autres types de corniche.

Les descentes d'eau pluviale seront en zinc pouvant être peint en accord avec la façade.

4) Souches de cheminées

Elles devront être rectangulaires et massives de section proche de 0,45 x 0,90 m. et se raccorder autant que possible à la ligne de faîtage. Elles comporteront à leur sommet une collerette de brique .

5) Ouvertures

Quand les ouvertures seront visibles des voies, elles seront rectangulaires et verticales. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les baies de grande largeur pourront être autorisées sur les façades, non visibles des voies, pour les pièces de jour (séjour, salon, bibliothèque, etc...) à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales.

Si des appuis de fenêtre sont prévus, leur saillie n'excédera pas 2 cm. et leur épaisseur sera au minimum de 18 cm.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

Les seuils de portes, de vitrines, de garages,... les marches extérieures donnant sur les façades visibles de l'espace public, devront s'harmoniser (couleur, matériaux) avec les éléments similaires traditionnels situés à proximité.

6) Menuiseries

Les menuiseries des ouvertures donnant sur un espace public seront en bois peint. Les divisions des carreaux devront aboutir à des proportions verticales. Les petits bois seront placés à l'extérieur du vitrage. Les petits bois assemblés sous forme de cadres rapportés seront interdits.

Les volets extérieurs seront en bois peint de couleur et se rabattront sur la façade. Ils seront réalisés à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef. Cependant, sur les façades non visibles de l'espace public, les volets se repliant en tableaux seront autorisés ainsi que les volets roulants, à condition qu'aucun élément de fonctionnement de ces volets n'apparaisse lorsqu'ils seront relevés (coffre, rails) et que leur couleur soit de teinte beige ou identique aux ouvertures.

Les menuiseries (ouvertures et volets) seront obligatoirement peintes. Les teintes préférentielles seront pastel : gris-vert, gris-bleu, ...

Les portes d'entrée, ainsi que les éléments métalliques (garde-corps, grille), auront de préférence des teintes plus soutenues : vert, bleu, bordeaux...

7) Murs et enduits extérieurs

Ceux-ci seront soit en pierre de pays rejointoyée à joints pleins soit en enduit de mortier teinté dans la masse, avec une finition talochée ou brossée.

Sur les tableaux et au pourtour des baies, il pourra être réalisé des bandeaux, soit au nu de l'enduit soit marqué par une légère surépaisseur.

La couleur des enduits sera beige, se rapprochant des teintes d'enduit traditionnel ou de la couleur des pierres de pays.

Les briques seront choisies de teinte rouge ou rouge flammée.

8) Clôtures

Elles seront constituées :

Sur voie ou espace public

- de murs de maçonnerie de pierre existants qui seront alors soigneusement conservés et restaurés. Les nouvelles clôtures seront réalisées à l'image de celles qui existent en pierre apparente (matériau, couronnement),
- de haies vives constituées de charme, de troène, de fusain, de laurier-tin,... (les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation). Les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

La hauteur des clôtures sera d'environ 2,00 m. ; elle pourra être diminuée légèrement en fonction de celle des clôtures voisines.

L'épaisseur des murs sera égale à celle des anciennes maçonneries de pierres.

Si des ouvertures sont pratiquées dans les clôtures sur rue, la largeur des accès ne pourra excéder 3 m.

En limites séparatives

- de murs de maçonnerie de pierre existants qui seront alors soigneusement conservés et restaurés. Les nouvelles clôtures seront réalisées soit à l'image de celles qui existent en pierre apparente soit par un mur enduit de couleur identique à la construction, soit par une clôture en bois. La hauteur ne pourra pas excéder 2,00 m.

- de haies vives dont on privilégiera le charme, le troène, le fusain, le laurier-tin,... (les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation). Les résineux de type thuya ou cupressus seront interdits.

Dans tous les cas, les clôtures de plastique, en brande et en plaques béton sont interdites.

9) Vitrines et enseignes

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de la façade.

Les baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm. minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les stores droits seront seuls autorisés, leur largeur ne devra pas excéder celle de la devanture ; lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit de chaque trumeau.

Les enseignes parallèles aux façades :

Elles seront intégrées dans l'axe des travées architecturales et s'harmoniser aux percements des étages.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade,
- soit être réalisées en lettres peintes sur les supports précisés précédemment.

Les enseignes "drapeaux"

Elles seront limitées à une par commerce. La dimension des enseignes "drapeaux" est limitée à 0,80 x 1,00 m. La publicité d'une marque est interdite sur les enseignes. Les enseignes sous forme de caissons lumineux sont interdites. Elles devront se présenter sous forme de lettres ou de logos découpés dans des matériaux divers, elles pourront présenter un graphisme sur fond transparent, elles pourront être éclairées par des spots. La recherche de la qualité et la créativité devront être une préoccupation constante des professionnels de l'enseigne et des commerçants.

10) Véranda

Les vérandas seront interdites devant les façades sur voies. Elles devront être couvertes en tuile canal de terre cuite dite "tige de botte" de ton mêlé de façon irrégulière et de teintes se rapprochant le plus possible de celles de VOUVANT.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

A) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils devront être séparé de la voie et si possible hors de vue des passants.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès .

B) Normes de stationnement :

- | |
|--|
| a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement . |
| b) pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat (PLA), il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998). |
| c) pour les lotissements, il est exigé deux places et demie par lot, dont deux places à réaliser sur la partie privative des lots, la demi-place complémentaire devant sera réaliser sur les parties collectives de l'opération. |
| d) pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé 1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface hors œuvre nette. |
| e) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. |

C) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme .

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées.

Les arbres isolés, les haies, talus repérés sur le plan comme intéressants (voir annexe 7C « servitudes ») ou remarquables seront conservés. Un simple élagage sera autorisé pour les arbres de hauts jets. Seuls les peupliers pourront être abattus pour être renouvelés ou remplacés par des essences plus appropriées.

L'abattage des arbres morts ou présentant un danger pour la sécurité des personnes pourra être autorisé.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB

■ La zone UB comprend deux sous secteurs :

- **UBv** : il regroupe les secteurs urbanisés situés en tout ou partie en zone de protection visuelle.
- **UBv (a)** : il regroupe les secteurs urbanisés situés en tout ou partie en zone de protection visuelle et qui resteront en assainissement individuel.

Rappels :

- ***Certaines constructions existantes (bâtiments remarquables, éléments architecturaux remarquables, bâtiments intéressants, immeubles d'accompagnement ou non visibles) repérés sur les plans 4 et 5 de la ZPPAUP et situés dans le périmètre, répondent à des dispositions réglementaires complémentaires (voir annexe 7 C « Servitudes », dossier de ZPPAUP).***
- Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'urbanisme est exigé dans les zones de protection (ZPPAUP). Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Le permis de démolir, comme le permis de construire s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, croix, puits, clôtures, ponts, digues, etc...).
- La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 m. de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées uniquement dans le cadre de la création d'une zone de publicité restreinte.
Dans la Z.P.P.A.U.P. les enseignes seront soumises à autorisation (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).
- L'installation d'antennes de radio ou de télévision, de paraboles,... sera soumise à autorisation. Elles seront, si possible, dissimulées sous les toitures. Dans tous les cas, les paraboles, appareils de climatisation, panneaux solaires,... seront installés de façon à ne pas se voir de l'espace public.
- Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Le contrôle de l'A.B.F. s'exerce sur tous les travaux de construction, de démolition, etc...

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les *constructions* , *installations** et activités qui, par leur destination *, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers* en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme .
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers* en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- e) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- f) les garages collectifs de caravane.
- g) les habitations légères de loisirs (Article R.444-3 et suivants)
- h) les annexes et garages individuels sur terrains non bâtis situés à plus de 50 m de la construction principale.
- i) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.
- j) Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- a) les constructions, les installations* et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat ;

b) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),

- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ,

- Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant ,

c) les extensions de constructions existantes (limitée à **40 %** de l'emprise au sol) dont l'activité est incompatible avec la destination* de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles ;

d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone et sous réserve d'être compatible avec la mise en valeur du site et des monuments.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

2- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée quand elles desservent au plus 3 logements, et au moins 6 mètres de largeur de chaussée à partir de 4 logements.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite .

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Dans le sous secteur UBv (a), Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux aériens, électriques, téléphoniques, antennes, transformateurs et pylônes sont interdits. Ils pourront être autorisés, en cas d'impossibilité technique et avec accord du maire et de l'A.B.F.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif :

Dans le sous secteur UBv (a), les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

Nota, des dispositions complémentaires sont édictées à l'article 5 de la zone ZPV de la ZPPAUP (voir annexe 7C servitudes)

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1) En agglomération :

Les constructions pourront être implantées en retrait des voies publiques ou privées. Les marges de recul sont normalement de 5 m.

D'autres dispositions pourront être admises ou même imposées lorsque des conditions particulières d'environnement le justifient. Les façades seront parallèles à la voie. Cependant, quand le relief et l'exposition le justifient, une implantation différente pourra être admise, à condition qu'elle s'adapte à celle des constructions voisines.

2) Hors agglomération :

Les constructions ne pourront être implantées isolément. Elles seront édifiées le plus près possible des constructions existantes. Leur implantation devra être en harmonie avec les constructions existantes.

- 3) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m. et au moins égal à la hauteur à l'égout des constructions, par rapport aux limites séparatives.

L'adossement de constructions de petites dimensions (moins de 3,20 m. de hauteur et moins de 7 m. de largeur, au niveau de la limite) peut être autorisé s'il n'occasionne pas la destruction d'un mur de clôture en pierre, d'un talus ou d'une haie de qualité.

D'autres dispositions pourront être admises ou même imposées par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque des conditions particulières d'environnement le justifient.

- 2) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve, qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite .

ARTICLE UB 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions sera limitée à 6 m. à l'égout par rapport au sol naturel (deux niveaux). En cas de sol en forte pente sous l'emprise de la construction, cette hauteur pourra être ponctuellement plus importante.

Exceptionnellement, pour des équipements publics, une hauteur plus importante pourra être admise après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du maire.

Les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11;

Pour la conception de nouveaux bâtiments, les prescriptions architecturales de la zone UA devront servir de référence, en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, l'architecture des nouveaux bâtiments devra obligatoirement respecter les règles minimales qui suivent :

1) Volume :

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. Les pignons dégagés auront un maximum de 10 m. de large ; à l'exception des constructions reprenant le volume d'une ancienne grange.

2) Toitures :

Les toitures comporteront deux versants à pente égale de l'ordre de 28 % avec un maximum de 33 %.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal dite "tige de botte" de teinte naturelle nuancée le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à VOUVANT. Les tuiles courantes à fond plat seront autorisées.

Ces règles ne s'appliqueront pas aux toitures des volumes annexes de faible dimension. Ces derniers pourront être couverts d'un matériau différent mais dont la couleur devra s'intégrer à l'environnement (teinte tuile brouillée rouge orangé à proximité de bâtiments existants, vert foncé pour les bâtiments isolés).

3) Ouvertures :

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales. L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieur à 20 cm.

4) Couleurs et matériaux :

Les menuiseries devront être peintes.

Les enduits seront exécutés dans une teinte soutenue en harmonie avec les teintes d'enduit environnant.

5) Clôtures :

Les clôtures seront spécialement soignées : c'est, en effet, sur elles que repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone. Elles sont obligatoires en bordure de voie publique. Il sera recherché une homogénéité des matériaux, ou des végétaux, des formes et des couleurs des clôtures.

Lorsque des murs, des talus ou des haies existent, ils seront soigneusement entretenus et restaurés (dans la mesure où leur état le permet), les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété sur des largeurs inférieures à 15 m., et à deux au delà.

De nouveaux murs pourront être construits à condition qu'ils soient réalisés en pierre de pays et qu'ils reprennent des dispositions anciennes. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2m. Les joints entre pierres seront fins.

Dans les autres cas, elles seront réalisées en haies vives intégrant ou non un grillage.

(essences interdites : thuyas, cupressus.

Charme, troène, fusain, laurier- tin,... sont conseillés)

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable. Les clôtures devront, par leur forme, leur hauteur, leur mise en oeuvre et leur matériau, être sensiblement identiques d'une parcelle voisine à l'autre. Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci avant pourront être énoncées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

La construction de bâtiments artisanaux, de sports ou de loisirs devra être obligatoirement accompagnée d'une plantation de haies champêtre d'une composition végétale permettant une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement.

6) En dehors de la Z.P.P.A.U.P, les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe (le relèvement, caserne de pompier, etc.) sont exemptés des règles dans la mesures où ces équipements s'insèrent bien dans l'environnement.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

A) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils devront être séparé de la voie et si possible hors de vue des passants.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès .

B) Normes de stationnement :

- d) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement .
- e) pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'État (PLA), il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998).
- f) pour les lotissements, il est exigé deux places et demie par lot, dont deux places à réaliser sur la partie privative des lots, la demi-place complémentaire devant sera réaliser sur les parties collectives de l'opération.

d) pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette.

e) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

C) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme .

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

De façon à maintenir le caractère végétal de ces zones, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement, correspondant à, au moins, 70% de leur surface. Pour ce calcul, les surfaces de stationnement seront calculées sur la base de 25 m² par place obligatoire, le nombre retenu étant celui imposé par la réglementation en vigueur.

Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées.

D'autres dispositions pourront être admises pour les équipements publics et certains équipements privés d'intérêt touristique (hôtel, restaurant, etc...).

Pour les petites parcelles construites existant au moment de la création de la Z.P.P.A.U.P., des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la réalisation d'une construction d'un logement, jusqu'à 150 m² de surface hors œuvre nette.

Les arbres isolés, les haies, talus repérés sur le plan comme intéressants ou remarquables (voir plans de la ZPPAUP en annexe 7C « servitudes ») seront conservés. Un simple élagage sera autorisé pour les arbres de hauts jets. Seuls les peupliers pourront être abattus pour être renouvelés ou remplacés par des essences plus appropriées.

L'abattage des arbres morts ou présentant un danger pour la sécurité des personnes pourra être autorisé.

Pour les constructions implantées hors agglomération, des haies champêtres seront plantées en bordure de voie en accompagnement de la construction.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE(a)

C'est un secteur qui restera en assainissement individuel.

ARTICLE UE(a) 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les *constructions, installations* nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, et notamment.

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE(a)2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,
- b) L'ouverture de carrières ou de gravières.
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers* en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- k) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.

ARTICLE UE(a) 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- a) Les entrepôts et parcs de stationnement liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services.
- b) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics.

d) La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre (conformément aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales)

ARTICLE UE(a) 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

3- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. L'emprise totale de la voie à créer devra permettre, dans des conditions optimum de sécurité, la libre circulation des piétons et cyclistes.

Les voies nouvelles de transit et de distribution doivent avoir 6 m de largeur de chaussée minimum, leur structure doit être adaptée à un trafic poids lourd.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourd) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UE(a) 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements*, d'opérations groupées, de constructions et d'installations nouvelles.

Les branchements doivent être établis en souterrain

ARTICLE UE(a) 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UE(a) 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait dudit alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées.
- 2) Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1) précédent sont possibles :
 - Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
 - Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement *, les constructions pourront s'implanter en retrait pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- 3) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UE(a) 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve, qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE UE(a) 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UE(a) 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UE(a) 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Constructions à usage d'activités :

- La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 11 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

Constructions à usage d'habitation et annexes :

- La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 3,5 m.

Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE(a) 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage des quartiers, îlots immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

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

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

Les extensions des constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux existantes, ainsi que les annexes, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

En dehors de la ZPPAUP l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE UE(a) 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

ARTICLE UE(a) 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

ARTICLE UE(a) 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 4- Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones 1 AUv et 2 AUv "

■ les zones AU d'urbanisation future comprennent :

- a) les zones 1 AU qui peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et par le PADD,
- b) les zones 2 AU destinées à une urbanisation à long terme, dont l'ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.)

L'indice « v », souligne qu'elles sont situées en zone de protection visuelle au sens de la ZPPAUP.

Rappels :

- Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'urbanisme est exigé dans les zones de protection (ZPPAUP). Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Le permis de démolir, comme le permis de construire s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, croix, puits, clôtures, ponts, digues, etc...).
- La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 m. de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées uniquement dans le cadre de la création d'une zone de publicité restreinte.
Dans la Z.P.P.A.U.P. les enseignes seront soumises à autorisation (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).
- L'installation d'antennes de radio ou de télévision, de paraboles,... sera soumis à autorisation. Elles seront, si possible, dissimulées sous les toitures. Dans tous les cas, les paraboles, appareils de climatisation, panneaux solaires,... seront installés de façon à ne pas se voir de l'espace public.
- Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Le contrôle de l'A.B.F. s'exerce sur tous les travaux de construction, de démolition, etc...

ARTICLES 1 AU 1 et 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

➤ dans les secteurs identifiés 1 AUv

- a) Les constructions isolées , quel que soit leur usage, non compatibles avec le schéma d'ensemble mentionné à l'article AU 2 et les infrastructures existantes (voirie - réseaux,...)
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à déclaration.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers *, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- h) Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.
- i) les habitations légères de loisirs (Article R.444-3 et suivants)

➤ dans les secteurs identifiés 2 AUv

Les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2 AU 2

ARTICLE 1 AU 2 et 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

➤ ***dans les secteurs identifiés 1 AU***

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les *opérations d'ensemble* telles que les lotissements* et ensembles de *constructions groupées** à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les activités commerciales, etc., à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1,5 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 1 hectare par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone .

- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garage, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et des monuments.

➤ ***dans les secteurs identifiés 2 AU***

Les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 1 AU 3 et 2 AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

2- Voirie*

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

L'emprise totale de la voie à créer devra permettre, dans des conditions optimum de sécurité, la libre circulation des piétons et cyclistes.

ARTICLE 1 AU 4 et 2 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux aériens, électriques, téléphoniques, antennes, transformateurs et pylônes sont interdits. Ils pourront être autorisés, en cas d'impossibilité technique et avec accord du maire et de l'A.B.F.

ARTICLE 1 AU 5 et 2 AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif :

Non réglementé.

Nota, des dispositions complémentaires sont édictées à l'article 5 de la zone ZPV de la ZPPAUP (voir annexe 7C « servitudes »)

ARTICLE 1 AU 6 et 2 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Les constructions pourront être implantées en retrait des voies publiques ou privées. Les marges de recul sont normalement de 5 m.

D'autres dispositions pourront être admises ou même imposées lorsque des conditions particulières d'environnement le justifient. Les façades seront parallèles à la voie. Cependant, quand le relief et l'exposition le justifient, une implantation différente pourra être admise, à condition qu'elle s'adapte à celle des constructions environnantes.

2) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments

ARTICLE 1 AU 7 et 2 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m. et au moins égal à la hauteur à l'égout des constructions, par rapport aux limites séparatives.

L'adossement de constructions de petites dimensions (moins de 3,20 m. de hauteur et moins de 7 m. de largeur, au niveau de la limite) peut être autorisé s'il n'occasionne pas la destruction d'un mur de clôture en pierre, d'un talus ou d'une haie de qualité.

D'autres dispositions pourront être admises ou même imposées par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque des conditions particulières d'environnement le justifient.

2) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve, qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 1 AU 8 et 2 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1 AU 9 et 2 AU 9- Emprise au sol des constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1 AU 10 et 2 AU 10- Hauteur* maximale des constructions

La hauteur des constructions sera limitée à 6 m. à l'égout par rapport au sol naturel (deux niveaux). En cas de sol en forte pente sous l'emprise de la construction, cette hauteur pourra être ponctuellement plus importante.

Exceptionnellement, pour des équipements publics, une hauteur plus importante pourra être admise après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du maire.

Les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 1 AU 11 et 2 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11;

Pour la conception de nouveaux bâtiments, les prescriptions architecturales de la zone UA devront servir de référence, en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, l'architecture des nouveaux bâtiments devra obligatoirement respecter les règles minimales qui suivent :

1) Volume :

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. Les pignons dégagés auront un maximum de 10 m. de large ; à l'exception des constructions reprenant le volume d'une ancienne grange.

2) Toitures :

Les toitures comporteront deux versants à pente égale de l'ordre de 28 % avec un maximum de 33 %.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte" de teinte naturelle nuancée le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à VOUVANT. Les tuiles courantes à fond plat seront autorisées.

Ces règles ne s'appliqueront pas aux toitures des volumes annexes de faible dimension. Ces derniers pourront être couverts d'un matériau différent mais dont la couleur devra s'intégrer à l'environnement (teinte tuile brouillée rouge orangé à proximité de bâtiments existants, vert foncé pour les bâtiments isolés).

En dehors de la ZPPAUP l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

3) Ouvertures :

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales.
L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

4) Couleurs et matériaux :

Les menuiseries devront être peintes.
Les enduits seront exécutés dans une teinte soutenue en harmonie avec les teintes d'enduit environnant.

5) Clôtures :

Les clôtures seront spécialement soignées ; c'est, en effet, sur elles que repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone. Elles sont obligatoires en bordure de voie publique Il sera recherché une homogénéité des matériaux, ou des végétaux, des formes et des couleurs des clôtures.

Lorsque des murs, des talus ou des haies existent, il seront soigneusement entretenus et restaurés (dans la mesure où leur état le permet), les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété sur des largeurs parcellaires inférieures à 15 m., et à deux au-delà.

De nouveaux murs pourront être construits à condition qu'ils soient réalisés en pierre de pays et qu'ils reprennent des dispositions anciennes. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m. Les joints entre pierres seront fins.

Dans les autres cas, elles seront réalisées en haies vives (essences interdites : thuyas, cupressus. Charme, troène, fusain, lauriers-tin, ...sont conseillés) intégrant ou non un grillage.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable. Les clôtures devront, par leur forme, leur hauteur, leur mise en oeuvre et leur matériau, être sensiblement identiques d'une parcelle voisine à l'autre. Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci avant pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

La construction de bâtiments artisanaux, de sports ou de loisirs devra être obligatoirement accompagnée d'une plantation de haies champêtres d'une composition végétale permettant une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement.

ARTICLE 1 AU 12 et 2 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

A) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils devront être séparé de la voie et si possible hors de vue des passants.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès .

B) Normes de stationnement :

a - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

b - Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat (PLA), il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998).

c - Pour les lotissements, il est exigé deux places et demie par lot, dont deux places à réaliser sur la partie privative de lots, la demi-place complémentaire devant sera réalisée sur les parties collectives de l'opération.

Cette règle "c" ne s'applique pas aux lots inférieurs à 350 m² qui n'auront pas à réaliser de places de stationnement sur leurs parties privatives.

Pour ces lots, le plan d'aménagement devra prévoir uniquement une place par lot sur les parties collectives de l'opération.

d - Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette.

e - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 1 AU 13 et 2 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

De façon à maintenir le caractère végétal de ces zones, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement, correspondant à, au moins, 70% de leur surface. Pour ce calcul, les surfaces de stationnement seront calculées sur la base de 25 m² par place obligatoire, le nombre retenu étant celui imposé par la réglementation en vigueur.

Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées.

D'autres dispositions pourront être admises pour les équipements publics et certains équipements privés d'intérêt touristique (hôtel, restaurant, etc...).

Pour les petites parcelles construites existant au moment de la création de la Z.P.P.A.U.P., des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la réalisation d'une construction d'un logement, jusqu'à 150 m² de surface hors œuvre nette.

Les arbres isolés, les haies, talus repérés sur le plan comme intéressants ou remarquables (voir plans de la ZPPAUP en annexe 7C « servitudes ») seront conservés. Un simple élagage sera autorisé pour les arbres de hauts jets. Seuls les peupliers pourront être abattus pour être renouvelés ou remplacés par des essences plus appropriées.

L'abattage des arbres morts ou présentant un danger pour la sécurité des personnes pourra être autorisé.

ARTICLE 1 AU 14 et 2 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone à urbaniser dite "Zone 1 AU e (a) »

La zone 1 AU e (a) peut admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et par le PADD.
L'indice (a) signifie qu'elle restera en assainissement autonome.

ARTICLE 1AU e (a) 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, zone 1 AU e (a).

ARTICLE 1AU e (a) 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les *opérations d'ensemble* telles que les lotissements* et ensembles de *constructions groupées** à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux, ainsi que les parcs de stationnements, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 1 hectare par exemple).

Exceptionnellement, des opérations individuelles, à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux, ainsi que des parcs de stationnements, pourront être admises sous réserves qu'elles ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble de la zone.

- b) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité

Dans tous les cas, les opérations et constructions projetées, devront s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

- d) Les constructions et installations techniques d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU e (a) 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

2- Voirie*

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale. L'emprise totale de la voie ou des voies à créer devra permettre, dans des conditions optimum de sécurité, la libre circulation des piétons et cyclistes.

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

ARTICLE 1AU e (a) 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales .

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain .

ARTICLE 1AU e (a) 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE 1AU e (a) 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des RD
- 5 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et des voies internes à la zone.

2) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AU e (a) 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve, qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE 1AU e (a) 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AU e (a) 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de chaque parcelle issue d'une opération d'aménagement.

ARTICLE 1AU e (a) 10 - Hauteur* maximale des constructions

Constructions à usage d'activités :

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 11 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

Constructions à usage d'habitation et annexes :

- La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 3,5 m.

Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU e (a) 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

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

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 dehors de la ZPPAUP l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE 1AU e (a) 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

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

ARTICLE 1AU e (a) 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

- 1) Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.
- 2) Pour les lotissements* et groupes de constructions, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.
- 3) Les espaces boisés figurants au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU e (a) 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones agricoles dites "Zones A"

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole, notamment :

- a) Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables ;
- b) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- c) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.
- d) Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et les constructions visées à l'article A 2 .
- e) La transformation du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2 .

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- a) Les constructions et extensions des constructions existantes, **liées et nécessaires** aux activités agricoles ;
- b) Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- c) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA*, Installations classées, Règlement sanitaire...),
- d) La création d'activités agro-touristiques liées à une activité agricole permanente et principale (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants.
- e) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

- f) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une activité agricole.
- h) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien du réseau hydrographique.
- i) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et des monuments

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 *Dans la zone A, hors agglomération :*

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 15 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 *Dans la zone A, en dehors des espaces urbanisés :*

Les constructions et installations* doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments d'exploitations agricoles.

De manière générale, les équipements, constructions et installations techniques d'intérêt général sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 4 m minimum. Les autres constructions doivent respecter un retrait au moins égal à $L = H/2$ (où L représente la distance par rapport à la limite séparative et H la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les équipements, constructions et installations techniques d'intérêt général sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.
- Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue à l'égout ne doit pas excéder 4.50 m.

10.2. Les constructions, installations et équipements techniques d'intérêt général :

- Les constructions, installations et équipements techniques d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au I de l'article R.123-11;

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.
Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les bâtiments supports d'activités agricoles ou liés à l'agriculture 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 couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement .

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones naturelles et forestières dites **"zones N"**

■ La zone N comprend les sous secteurs suivants :

- **Np** : Zone naturelle protégée notamment au titre de la ZPPAUP.
- **Nh** : il regroupe des secteurs (tout ou parties de villages, hameaux et lieux dits) pour lesquels une évolution du bâti existant est envisagée à condition qu'elle n'entrave pas le développement et la mise aux normes des activités agricoles. L'indice « **v** » (**Nhv**) précise que le secteur est en zone de protection visuelle au sens de la ZPPAUP.
- **Nc (a)**: il regroupe 4 villages ou hameaux pouvant supporter quelques constructions nouvelles (nombre très limité).

Rappels :

- ***Certaines constructions existantes (bâtiments remarquables, éléments architecturaux remarquables, bâtiments intéressants, immeubles d'accompagnement ou non visibles) repérés sur les plans 4 et 5 de la ZPPAUP et situés dans le périmètre, répondent à des dispositions réglementaires complémentaires (voir annexe 7 C « Servitudes », dossier de ZPPAUP).***
- Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'urbanisme est exigé dans les zones de protection (ZPPAUP). Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Le permis de démolir, comme le permis de construire s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, croix, puits, clôtures, ponts, digues, etc...).
- La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 m. de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées uniquement dans le cadre de la création d'une zone de publicité restreinte.
Dans la Z.P.P.A.U.P. les enseignes seront soumises à autorisation (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).
- L'installation d'antennes de radio ou de télévision, de paraboles,... sera soumis à autorisation. Elles seront, si possible, dissimulées sous les toitures. Dans tous les cas, les paraboles, appareils de climatisation, panneaux solaires,... seront installés de façon à ne pas se voir de l'espace public.
- Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Le contrôle de l'A.B.F. s'exerce sur tous les travaux de construction, de démolition, etc...

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

➤ dans les secteurs identifiés N :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, zone N.

➤ dans les secteurs identifiés Np :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, zone Np.

➤ dans les secteurs identifiés Nh et Nhv :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, zone Nh.

➤ dans les secteurs identifiés Nc (a) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, zone Nc (a).

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

➤ dans les secteurs identifiés N :

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.), sous réserve, que leurs fonctions rendent impossible toutes solutions d'implantation en dehors de la zone, de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement.

Les équipements et installations nécessaires et liés au fonctionnement des activités forestières.

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien du réseau hydrographique.

➤ ***dans les secteurs identifiés Np***

Seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère du secteur.

- la confortation et l'amélioration des constructions existantes ainsi que la reconstruction, dans un volume identique, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition que la construction soit considérée comme intéressante ou remarquable (voir plans en annexe 7 C servitudes)
- l'extension dans la limite de 50% de leur emprise au sol à la date de l'approbation définitive de la Z.P.P.A.U.P. en vue de la destiner à l'habitation, à l'activité de loisirs ou à des annexes de l'habitation.
- l'entretien des arbres par simple élagage.

D'une manière générale sont autorisés, sous réserve, de ne pas porter atteinte au site, à l'environnement, et aux monuments :

- **les extensions et la mise aux normes des équipements et installations d'intérêt général,**
- **la création d'une station d'épuration publique.**

dans les secteurs identifiés Nh et Nhv

- a) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
- * que la destination nouvelle soit l'habitation, une activité de service ou artisanale non nuisante.
 - * que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.
 - * que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
 - * qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
 - * qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes, en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du règlement sanitaire départemental ou installations classées....
 - * qu'elle conserve le caractère du bâti existant.
- b) Les extensions des constructions (limitées à **40 %** de l'emprise originelle) et activités existantes (limitées à 50 % de l'emprise originelle) sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.
- c) Les installations annexes à l'habitation liées à des activités de sports de loisirs (piscine, tennis, ...),
- d) Les piscines non couvertes à condition d'être situées à proximité de l'habitation,
- e) Les abris de jardin et pour animaux dans la limite de 20 m²,
- f) Les garages et annexes à condition, d'être liés à une habitation, d'être situé sur le terrain d'emprise de la construction principale,
- g) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement ;
- h) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.);

dans les secteurs identifiés Nc (a)

a) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

- * que la destination nouvelle soit l'habitation, une activité de service ou artisanale non nuisante..

- * que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.

- * que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

- * qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,

- * qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes, en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du règlement sanitaire départemental ou installations classées....

- * qu'elle conserve le caractère du bâti existant.

b) Les constructions nouvelles à condition :

- * que la destination soit l'habitation, une activité de service ou artisanale non nuisante.

- * que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

- * qu'elles n'entraînent pas de charges trop élevées pour la collectivité,

- * qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes,

c) Les extensions des constructions (limitées à 40 % de l'emprise originelle) et activités existantes (limitées à 50 % de l'emprise originelle) sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.

d) Les installations annexes à l'habitation liées à des activités de sports de loisirs (piscine, tennis, ...),

e) Les piscines non couvertes à condition d'être situées à proximité de l'habitation,

f) Les abris de jardin et pour animaux dans la limite de 20 m²,

- g) Les garages et annexes à condition, qu'il existe déjà une habitation, d'être situé sur le terrain d'emprise de la construction principale,
- h) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement ;
- i) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.),

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

Dans les zones Np et Nhv, les réseaux aériens électriques, téléphoniques..., les transformateurs, les pylônes seront interdits sauf impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du maire et de l'A.B.F.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

Nota, des dispositions complémentaires sont édictées à l'article 5 de la zone ZPV de la ZPPAUP (voir annexe 7C servitudes)

ARTICLE N 6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone N - Np - Nh et Nc (a)

6.1 En agglomération :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.
- en retrait d'au moins 5 m dudit alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

6.2 Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à

- 15 m de l'axe des RD,
- 5 m au moins dudit alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

En zone Nhv :

6.3 Hors agglomération

Les constructions ne pourront être implantées isolément. Elles seront édifiées le plus près possible des constructions existantes. Leur implantation devra être en harmonie avec les constructions existantes.

De manière générale, les équipements, constructions et installations techniques d'intérêt général sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité des sites et des monuments.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En zones N - Np – Nh et Nc (a)

Les constructions et installations visées à l'article N 2 doivent être édifiées, soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ($L = H / 2$ ou supérieure à 3.00 mètres).

En zone Nhv

Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m. et au moins égal à la hauteur à l'égout des constructions, par rapport aux limites séparatives.

L'adossement de constructions de petites dimensions (moins de 3,20 m. de hauteur et moins de 7 m. de largeur, au niveau de la limite) peut être autorisé s'il n'occasionne pas la destruction d'un mur de clôture en pierre, d'un talus ou d'une haie de qualité.

D'autres dispositions pourront être admises ou même imposées par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque des conditions particulières d'environnement le justifient.

Les équipements, constructions et installations techniques d'intérêt général sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites et des monuments.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

Dans les zones Nh et Nc (a) :

Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder 6 m à l'égout des toitures.

Les extensions mesurées des constructions existantes, mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ..., la hauteur maximale absolue à l'égout ne doit pas excéder 4.50 m.

Dans les zones Nhv :

La hauteur des constructions sera limitée à 6 m. à l'égout par rapport au sol naturel (deux niveaux). En cas de sol en forte pente sous l'emprise de la construction, cette hauteur pourra être ponctuellement plus importante.

Dans les zones Np :

La hauteur maximale des additions de constructions sera mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des additions de constructions sera limitée à 6 m. à l'égout par rapport au sol naturel (deux niveaux). En cas de sol en forte pente sous l'emprise de la construction, cette hauteur pourra être ponctuellement plus importante.

Dans les zones N : cet article n'est pas réglementé

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au I de l'article R.123-11;

Dans les zones Np :

Il est rappelé que le règlement des constructions existantes est celui correspondant au caractère architectural de l'immeuble figurant sur le plan au dossier de Z.P.P.A.U.P. (voir servitudes, annexe 7C).

1) Volumes

Les volumes devront être simples. Des adaptations à cette règle générale seront autorisées, sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles.

2) Toitures

Forme

Les toitures comporteront deux versants de pente égale comprise entre 28 % et 33 %. Les croupes pourront être autorisées aux angles des rues et en cas de maison isolée ou en retrait. La règle de la pente ne s'appliquera pas aux toitures des volumes annexes de faibles dimensions.

Couverture

Les couvertures devront être réalisées en tuile naturelle
Les éléments de ventilation seront complètement dissimulés.

Ouvertures sur toiture

Sur les versants visibles de l'espace public, seules des lucarnes à fronton seront acceptées (voir schéma du cahier de recommandation dans le dossier de ZPPAUP). Elles seront limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction) et leur dimension devra être compatible avec le volume de la toiture.

Les fenêtres de toit seront autorisées sur les versants de toiture opposés à la rue et non visibles de l'espace public. Elles devront être de taille réduite, de proportion plus haute que large et encastrées dans la couverture pour ne former aucune saillie.

3) *Corniches, zinguerie*

L'égout des toitures prendra la forme, soit d'un simple passément de bois, soit d'une corniche composée d'un profil mouluré de pierre, de mortier (par assimilation de béton) ou de bois ; leur débord sera inférieur à 25 cm.

Sa forme devra s'inspirer d'une des dispositions décrites dans le rapport de présentation du dossier de ZPPAUP.

Les gouttières seront en zinc de type dalle nantaise ou gouttière pendante.

Les descentes d'eau pluviale seront en zinc pouvant être peint en accord avec la façade.

4) *Souches de cheminées*

Elles devront être rectangulaires et massives de section proche de 0,45m. x 0,90 m. et se raccorder autant que possible à la ligne de faîtage ; elles comporteront à leur sommet une collerette de briques.

5) *Ouvertures*

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales.

6) *Menuiseries*

Les menuiseries des ouvertures seront peintes.

7) *Murs et enduits extérieurs*

Ceux-ci seront en enduit de mortier teinté dans la masse, avec une finition talochée ou brossée.

Les enduits seront de couleur beige se rapprochant des teintes d'enduit traditionnel ou de la couleur des pierres de pays.

8) *Clôtures*

Elles seront constituées de haies vives pour lesquelles on privilégiera le charme, le troène, le fusain, le laurier-tin,... (les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation). Les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

Dans les zones Nhv :

1) Volume :

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. Les pignons dégagés auront un maximum de 10 m. de large ; à l'exception des constructions reprenant le volume d'une ancienne grange.

2) Toitures :

Les toitures comporteront deux versants à pente égale de l'ordre de 28 % avec un maximum de 33 %.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte" de teinte naturelle nuancée le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à VOUVANT. Les tuiles courantes à fond plat seront autorisées.

Ces règles ne s'appliqueront pas aux toitures des volumes annexes de faible dimension. Ces derniers pourront être couverts d'un matériau différent mais dont la couleur devra s'intégrer à l'environnement (teinte tuile brouillée rouge orangé à proximité de bâtiments existants, vert foncé pour les bâtiments isolés).

3) Ouvertures :

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

4) Couleurs et matériaux :

Les menuiseries devront être peintes.

Les enduits seront exécutés dans une teinte soutenue en harmonie avec les teintes d'enduit environnant.

5) Clôtures :

Les clôtures seront spécialement soignées ; c'est, en effet, sur elles que repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone. Elles sont obligatoires en bordure de voie publique. Il sera recherché une homogénéité des matériaux, ou des végétaux, des formes et des couleurs des clôtures.

Lorsque des murs, des talus ou des haies existent, il seront soigneusement entretenus et restaurés (dans la mesure où leur état le permet), les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété sur des largeurs parcellaires inférieures à 15 m., et à deux au-delà.

De nouveaux murs pourront être construits à condition qu'ils soient réalisés en pierre de pays et qu'ils reprennent des dispositions anciennes. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m. Les joints entre pierres seront fins.

Dans les autres cas, elles seront réalisées en haies vives (essences interdites : thuyas, cupressus. Charme, troène, fusain, lauriers-tin, ...sont conseillés) intégrant ou non un grillage.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable. Les clôtures devront, par leur forme, leur hauteur, leur mise en oeuvre et leur matériau, être sensiblement identiques d'une parcelle voisine à l'autre. Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci avant pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

Dans les autres zones N (N, Nc (a), Nh) :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

Dans les zones Np, le stationnement permanent de véhicules est interdit.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Dans les zones Np :

1) Obligation de planter

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations devront être d'essences locales variées.

2) Espaces boisés :

A l'intérieur des espaces boisés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'arrachage des talus, des haies, repérés comme intéressants ou remarquables (voir plans, annexe 7C servitudes) est interdit ainsi que l'abattage des arbres isolés repérés comme intéressants ou remarquables. Un simple élagage des arbres à haut jet sera autorisé. L'abattage des arbres morts ou présentant un danger pour la sécurité des personnes pourra être autorisé.

Seuls les peupliers pourront être abattus pour être renouvelés ou remplacés par des essences plus appropriées.

Dans les zones Nhv :

De façon à maintenir le caractère végétal de ces zones, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement, correspondant à, au moins, 70% de leur surface. Pour ce calcul, les surfaces de stationnement seront calculées sur la base de 25 m² par place obligatoire, le nombre retenu étant celui imposé par la réglementation en vigueur.

Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées.

D'autres dispositions pourront être admises pour les équipements publics et certains équipements privés d'intérêt touristique (hôtel, restaurant, etc...).

Pour les petites parcelles construites existant au moment de la création de la Z.P.P.A.U.P., des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la réalisation d'une construction d'un logement, jusqu'à 150 m² de surface hors œuvre nette.

Les arbres isolés, les haies, talus repérés sur le plan comme intéressants ou remarquables (voir plans de la ZPPAUP en annexe 7C « servitudes ») seront conservés. Un simple élagage sera autorisé pour les arbres de hauts jets. Seuls les peupliers pourront être abattus pour être renouvelés ou remplacés par des essences plus appropriées.

L'abattage des arbres morts ou présentant un danger pour la sécurité des personnes pourra être autorisé.

Pour les constructions implantées hors agglomération, des haies champêtres seront plantées en bordure de voie en accompagnement de la construction.

Dans les autres zones N (N, Nc (a), Nh) :

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurants au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

LEXIQUE

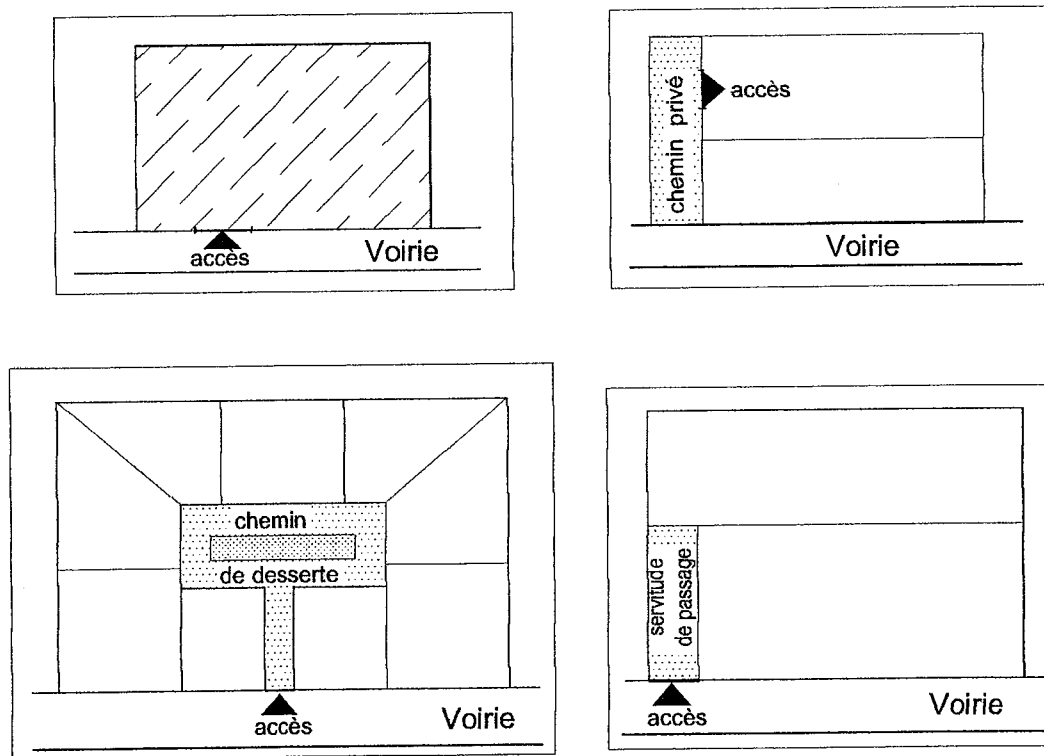
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1^{er} :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et , notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (C. voirie routière, art L.112-1, al.1).

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L332-1 et suivants)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,... . Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone , aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction . Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

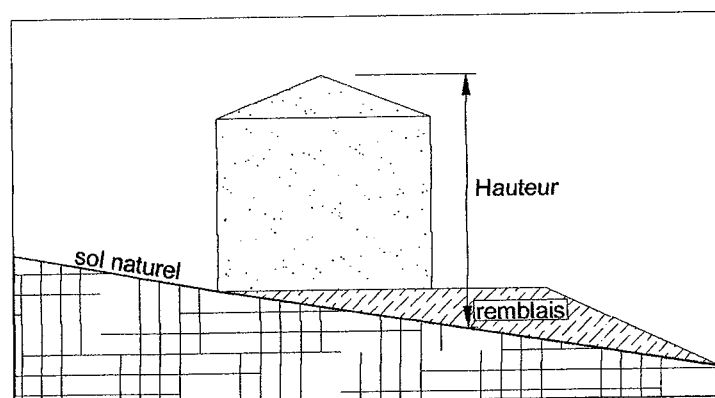
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU :

- **Le faîtage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture , vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. (cf. schéma ci-dessous)



INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Ces opérations sont définies aux articles L.442-1 à L.442-2 et R.442-1 à R.442-14 du Code de l'Urbanisme. Leur réalisation est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, dès lors qu'elles entraînent une occupation et utilisation du sol supérieure à trois mois. Ces dispositions sont applicables dans les communes dotées d'un PLU approuvé et dans les communes figurant sur une liste dressée par le préfet. La circulaire N° 78-112 du 21 août 1978, relative à l'autorisation des clôtures et d'installations et travaux divers, précise les conditions de mise en œuvre de cette autorisation.

L'article R.442-2 énumère les catégories d'installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et les exhaussements de sols.

Le PLU peut réglementer ces quatre catégories distinctement. Il peut n'interdire ou n'autoriser que certaines d'entre elles, même à l'intérieur d'une même catégorie. Ainsi, les terrains de plein air pourront être admis, alors que les pistes de karting seront interdites.

LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (Article L 315-8 du Code de l'urbanisme)

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- l'emprise au sol est calculée globalement.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

P.M.P.O.A : Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée .
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

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

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale , dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)
- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLU ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLU notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.