

COMMUNE D'AVANTON

Département de la Vienne

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

α modif n°2 21/09/2021

REGLEMENT

approuvé par délibération du Conseil municipal le 14 octobre 2010

8/00128/2010/FL
octobre 2010

Projet n° 09
→ 21/09/2021

Envoyé en préfecture le 28/09/2021
Reçu en préfecture le 28/09/2021
Affiché le 27/09/2021
ID : 086-218600161-20210921-2021_53-DE

B. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES U ET AUA

Afin de clarifier les dispositions relatives aux clôtures en limite du Domaine Public ou en limites séparatives, il convient de modifier l'article 11 des zones U et AUA.

En effet, dans le règlement actuel, il n'y a pas de distinction existante. Ainsi l'objet de la présente Modification Simplifiée n°2 du PLU vise à instaurer des règles particulières.

B-1- Rédactions actuelles de l'article 11

* Zone U

Les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de ton pierre ou réalisé en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches. La hauteur maximale des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.

En cas de reconstruction de murs existants leur hauteur sera au maximum soit de 1,60m si le mur initial n'atteignait pas cette hauteur soit de la hauteur antérieure si le mur initial dépassait 1,60 mètre.

Les murs de clôture seront réalisés en enduits traditionnels ; pierres jointoyées ou pierres sèches sont conseillées. Néanmoins les clôtures en bois, PVC ou en grillage pourront être doublées de haies vives non monospécifiques limitées à 2,00 mètres ; elles pourront être implantées sur un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

* Zone AUa

En cas de reconstruction de murs existants, leur hauteur sera au maximum soit de 1,60m si le mur initial n'atteignait pas cette hauteur soit de la hauteur antérieure si le mur initial dépassait 1,60 mètre.

Les murs de clôture seront réalisés en enduits traditionnels ; pierres jointoyées ou pierres sèches sont conseillées. Néanmoins les clôtures en bois, PVC ou en grillage pourront être doublées de haies vives non monospécifiques limitées à 2,00 mètres ; elles pourront être implantées sur un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

B-2 Propositions de rédactions nouvelles

* Zone U

En limite du Domaine Public, les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre ou réalisé en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches. La hauteur maximale des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.

En cas de reconstruction de murs existants soit leur hauteur sera au maximum soit de 1,60m si le mur initial n'atteignait pas cette hauteur soit de la hauteur antérieure si le mur initial dépassait 1,60 mètre.

Les murs de clôture seront réalisés en enduits traditionnels ; pierres jointoyées ou pierres sèches sont conseillées.

Néanmoins les clôtures en bois, PVC ou en grillage, pourront être doublées de haies vives non monospécifiques, et limitées à 2.00 mètres.

Elles pourront être implantées sur un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

En limites séparatives les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de ton pierre ou réalisé en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches. La hauteur maximale des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau du sol) est limitée à 2.00 mètres. En cas de reconstruction de murs existants soit leur hauteur sera au maximum soit de 2.00m si le mur initial n'atteignait pas cette hauteur soit de la hauteur antérieure si le mur initial dépassait 2.00 mètres.

Les murs de clôture seront réalisés en enduits traditionnels ; pierres jointoyées ou pierres sèches sont conseillées.

Néanmoins les clôtures en bois PVC ou en grillage, pourront être doublées de haies vives non monospécifiques, et limitées à 2.00 mètres.

Modif n°2 - 21/09/2021

Article 11

* Zone AUa

Envoyé en préfecture le 28/09/2021
Reçu en préfecture le 28/09/2021
Affiché le 27/09/2021
ID : 086-218600161-20210921-2021_53-DE

Soit les clôtures devront respecter le règlement du Permis d'Aménager

Soit si le règlement du Permis d'Aménager est caduc :

En limite du Domaine Public, les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de ton pierre ou réalisé en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches. La hauteur maximale des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60m. En cas de reconstruction de murs existants, leur hauteur sera au maximum soit de 1,60m si le mur initial n'atteignait pas cette hauteur soit de la hauteur antérieure si le mur initial dépassait 1,60 mètre.

Les murs de clôture seront réalisés en enduits traditionnels ; pierres jointoyées ou pierres sèches sont conseillées.

Néanmoins les clôtures en bois, PVC ou en grillage pourront être doublées de haies vives non monospécifiques limitées à 2.00 mètres. Elles pourront être implantées sur un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

En limites séparatives, les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches. La hauteur maximale des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau du sol) est limitée à 2.00 mètres. En cas de reconstruction de murs existants soit leur hauteur sera au maximum soit de 2.00m si le mur initial n'atteignait pas cette hauteur soit de la hauteur antérieure si le mur initial dépassait 2.00 mètres. Les murs de clôture seront réalisés en enduits traditionnels ; pierres jointoyées ou pierres sèches sont conseillées.

Néanmoins les clôtures en bois, PVC ou en grillage, pourront être doublées de haies vives non monospécifiques, et limitées à 2.00 mètres.

2. Cadre réglementaire de la procédure

Conformément à l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, et aux articles L 153-45 à 153-48 du Code de l'Urbanisme, la procédure retenue pour mettre à jour le plan local d'urbanisme de la commune d'AVANTON est la procédure de modification simplifiée sans enquête publique du fait de la nature des corrections à apporter au document d'urbanisme.

En effet le but de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme se limite à la modification du zonage, en supprimant un Emplacement Réservé et ainsi que la modification de l'article 11 des zones U et AUa relatifs aux clôtures et n'a pas pour objet (article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme) de :

1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Elle n'a pas non plus pour objet (article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme) :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 5

Zone urbaine U 11

Zone urbaine à vocation d’activités U* 16

Zone urbaine UX 19

Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d’habitat (AUa) 21

Zone à urbaniser à long terme à vocation d’habitat (AUb) 25

Zone à urbaniser à long terme à vocation d’activités (AU*b) 28

Zone agricole A 31

Zone naturelle N 35

En rouge : modifications apportées (modification n°2 du PLU)

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R123-14 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune.

2 - PORTEE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux **articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

Les autres articles restent applicables conformément à l'article R 111-1 dudit code.

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- 1) **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes 5d1 et 5d2.
- 2) Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "**Loi d'orientation pour la ville**" et ses décrets d'application.
- 3) Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 et de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 (**Loi sur l'eau**) et des décrets d'application.
- 4) Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la **protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- 5) Les dispositions de la **Réglementation Sanitaire** en vigueur
- 6) **Concernant le bruit** : L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral relatifs à **l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation** contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et les articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les secteurs concernés sont reportés sur le plan de zonage (ces secteurs sont d'une largeur de 250 mètres de part et d'autre de la **RD 347**).
- 7) **Les règles d'urbanisme des lotissements**, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8) **Les zones interdites au stationnement des caravanes** ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.
- 9) Les dispositions des articles L 414-1 et suivants du Code de l'Environnement notamment en ce qui concerne la Zone de Protection Spéciale (ZPS).
- 10) **Les zones du Droit de Prémption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 11) Les taxes de Participation aux Voiries et Réseaux.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les emplacements réservés visés à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

1 - Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine U à vocation d'habitation comprend :

- un secteur Ua d'urbanisation ancienne,
- un secteur Up destiné aux bâtiments publics
- un secteur Uc à vocation d'activités commerciales et de services
- un secteur UL destiné aux installations de tourisme ou loisirs.

La zone U* est à vocation d'activités économiques.

La zone Ux est réservée au fonctionnement du réseau ferré.

2 - Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- zone AUa : à urbaniser à court ou moyen terme
- zone AUb : à urbaniser à long terme.

3 - Les zones agricoles dites "zones A"

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

4 - Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Correspondent à des 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.

4- ADAPTATIONS MINEURES

1 - En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

5 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

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

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

6 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- 1) **d'ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- 2) **certaines ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

7 – PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

7.1 – Patrimoine Naturel :

- 1) **Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).
- 2) **Le classement des terrains en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- 3) **Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par **la réglementation en vigueur**.

7.2 – Patrimoine Architectural et urbain :

- 1) **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

7.3 - Patrimoine Archéologique :

- 1) "Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles). (loi validée du 27 septembre 1941 –Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

- 2) Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises **qu'après accomplissement des mesures** de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- 3) Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : " **le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

REGLEMENTATIONS IDENTIQUES A TOUTES LES ZONES

Article 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 - Rappels :

- 1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L 412-2 et R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles L. **421-4 et R. 421-12** du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis **aux articles L 412-2 et R 421-19 à R 421-25** du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).
- 1.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.6 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 1.7 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article **L. 421-3** du Code de l'Urbanisme.
- 1.8 - Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'**article R.421-12** du Code de l'Urbanisme.
- 1.9 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles **R.421-15 et R.421-17** du Code de l'Urbanisme.
- 1.10 - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

2 – Aspect extérieur, architecture, clôtures

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront être mis en œuvre dans le cadre

d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant :

- la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants,
- la mise en œuvre de technologies liées à des économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables, ainsi qu'à la récupération d'eaux de pluie.

3 - L'ensemble du territoire de la commune est susceptible d'être concerné par la présence de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux ; aussi les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structure, préalable au dépôt de Permis de Construire ou de Déclaration de Travaux, sauf dans le cas de construction sans fondation.

4 - L'ensemble du territoire communal est en ZPS (zone de protection spéciale).

Zone urbaine U

Elle correspond au bourg et à son développement périphérique ainsi qu'au quartier de Martigny / la Bardonnière.

La zone urbaine U comprend :

- un secteur Ua d'urbanisation ancienne,
- un secteur Up destiné aux bâtiments publics
- un secteur Uc à vocation d'activités commerciales et de services
- un secteur UL destiné aux installations de tourisme ou loisirs.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
2. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977.
3. Les installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
4. Les installations telles que véhicules désaffectés, les dépôts de vieilles ferrailles ou de déchets, **les dépôts de matériaux de démolition pendant plus de trois mois.**
5. Les nouveaux bâtiments liés à une activité industrielle ou artisanale susceptible d'engendrer des nuisances ou des dommages pour l'environnement ou le voisinage
6. Les carrières
7. Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage à l'exception des sièges d'exploitation **confondus dans le volume de l'habitation de l'agriculteur.**

Article 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles à condition qu'ils soient situés dans le prolongement du bâti existant voisin et qu'ils ne soient pas situés dans le secteur Up.
Dans le secteur Up, les constructions à condition qu'elles soient nécessaires au service public ou qu'elles soient des équipements publics ou des annexes nécessaires au fonctionnement, au gardiennage des équipements publics.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas d'opération groupée, **la voie devra avoir une emprise minimale de sept mètres (7,00 m).**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain surbaissé par rapport à la voie, le seuil du portail devra être calé à un niveau supérieur à celui de l'axe de la voie.

Article 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Tout raccordement à un réseau public est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable et assainissement

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité et lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

Article 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Dans le secteur U, les constructions principales seront édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la voie principale. Cette règle ne concerne pas les annexes accolées.

Dans le secteur Ua, si la construction nouvelle se situe entre deux bâtiments construits à l'alignement, alors celle-ci sera de préférence édifiée à l'alignement ; en cas d'implantation en retrait, un mur de clôture de 1,60 mètres de hauteur sera construit à l'alignement.

Dans le secteur Uc, les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement.

Article 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m). Toutefois, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées dans les cas suivants :

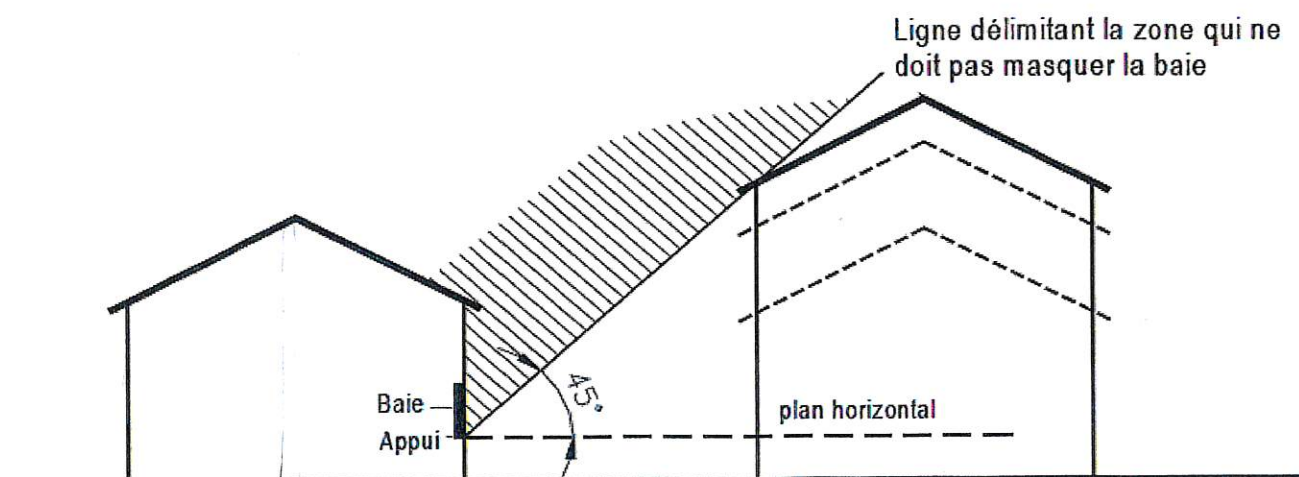
1. pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 5 mètres pour les murs pignons et 3,20 mètres à l'égout du toit
2. lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.
3. Dans le cadre d'opérations groupées dont le permis de construire assure de la construction d'un ensemble en une phase.

Article 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00m).

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



La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement.

En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article 09 - EMPRISE AU SOL :

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs Up et Uc, il n'est pas fixé de règle.

Dépassement du coefficient d'EMPRISE AU SOL (CES) :

En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES pour 25 % de la Surface Hors OEuvre Nette. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le premier dépôt de permis de construire ou de déclaration de travaux initiale.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions ou installations est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit.

Dans le cas des alignements constitués par des constructions mitoyennes, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur de l'égout du toit voisin.

Dans les autres cas, la hauteur du bâti sera limitée à six mètres (6,00 m) à l'égout du toit.

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Pour les constructions ou extensions d'équipements publics ou les monuments historiques, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, est interdite.

Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les façades des nouvelles constructions ne peuvent être peintes, excepté pour les façades en bois.

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

Les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisé en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.

La hauteur maximale des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.

En cas de reconstruction de murs existants, leur hauteur sera au maximum soit de 1,60m si le mur initial n'atteignait pas cette hauteur, soit de la hauteur antérieure si le mur initial dépassait 1,60 mètre.

Les murs de clôture seront réalisés en enduits traditionnels ; pierre jointoyées ou pierres sèches sont conseillées. Néanmoins, les clôtures en bois, PVC ou en grillage pourront être doublées de haies vives non monospécifiques limitées à 2 mètres ; elles pourront être implantées sur un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Pour toutes les constructions ou rénovations – hormis les vérandas – l'usage de tout matériau d'aspect différent de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite est interdit.

Les installations techniques du type citerne doivent être intégrés dans les volumes architecturaux ou dérobés à la vue.

Article 12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, DEUX places de stationnement par logement.
- 2- Pour les constructions à usage d'activités : le nombre de place prévu à l'annexe 2 du présent règlement.

Les constructions ou établissements non prévus à l'annexe 2 sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront, en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code forestier complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres.

Toute dérogation par rapport à l'alignement implique l'aménagement devant la clôture d'une bande plantée ou engazonnée qui sera pour l'entretien à la charge du propriétaire du terrain.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS.

Zone urbaine à vocation d'activités U*

Cette zone est implantée au lieu dit la cour d'Hénon ; elle est déjà partiellement occupée par des activités.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone d'activités, la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants et la vocation d'activités de la zone.
2. Les installations telles que véhicules désaffectés, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.
3. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravanning
4. Les carrières.
5. Les lotissements à usage d'habitation.

Article 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
2. Les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, mais dans la limite de 36 m² de SHON.
4. Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b du code de l'urbanisme,
5. Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
6. Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci dessus.
7. En outre l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logements nouveaux.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès en bordure de la RD 347 seront limités autant que possible.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

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

Si l'activité de l'entreprise produit des charges polluantes importantes difficilement éliminables par des techniques autonomes, la mise en place de traitements spécifiques aux effluents sera nécessaire. **Une convention de rejets pourra être alors signée avec l'organisme gestionnaire.**

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront réabsorbées par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Article 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

Article 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le retrait minimal d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie est de 10 mètres.

En bordure de la RD 347, les constructions devront respecter les prescriptions d'implantation en bordure des voies à grande circulation dont l'indication précise est reportée sur le plan de zonage.

Article 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5,00 m).

Article 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 09 - EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit ou son acrotère, elle est limitée à 10 mètres et peut être dépassée pour des exigences techniques.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

- Les clôtures, d'une hauteur maximum 2,00 m, hors murs maçonnes, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives non mono-spécifiques.
- Toute construction devra présenter un aspect en harmonie avec le paysage existant et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.
- Les enduits extérieurs comme les bardages doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Toutes les constructions d'annexes ou d'extensions doivent reprendre le même langage architectural, les mêmes couleurs et matériaux que le bâtiment initial.

Les enseignes doivent être comprises dans l'enveloppe du bâtiment et d'une hauteur inférieure ou égale à 1/7^{ème} de la hauteur du bâtiment.

En cas de construction maçonnée, la **hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 m.**

Article 12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins:

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, UNE place de stationnement par logement.
- 2- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau: UNE place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 3- Pour les autres établissements à usage d'activité : UNE place de stationnement par 75 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du code forestier complété par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS.

Zone urbaine UX

Zone réservée au fonctionnement du réseau ferré.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des infrastructures.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Article 02 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toutes installations ou dépôts liés à l'activité ferroviaire sous réserve que l'organisation des stocks ne présente aucun danger pour l'environnement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront obligatoirement collectées dans des bassins prévus à cet effet et dimensionnés en proportion des besoins estimés.

En cas d'impossibilité d'absorption à la parcelle, lorsque le réseau existe, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

Les réseaux dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs sont prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Obligation d'enfouissement des réseaux :

Les réseaux, quelle que soit leur nature, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Article 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

Article 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sans objet.

Article 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet

Article 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 09 - EMPRISE AU SOL :

Sans objet

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR .:

Une bonne qualité architecturale et une bonne insertion paysagère seront exigées.

Article 12 -STATIONNEMENT :

Sans objet.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du code forestier complété par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat (AUa)

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Les unités de la zone pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques
2. Les constructions ou installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
3. Les installations telles que véhicules désaffectés, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.
4. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et au caravanning.
5. Les carrières
6. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole.
7. Les installations classées

Article 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités hormis celles visées à l'article 01 dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement prévu notamment en ce qui concerne les préconisations des articles 03, 06 et 14 et que les réseaux existent en périphérie de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas d'opérations groupées, la voie **nouvelle** devra avoir une **emprise** minimale de 7,00 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain surbaissé par rapport à la voie, le seuil du portail devra être calé à un niveau supérieur à celui de l'axe de la voie.

pour les voies nouvelles à créer :

les lots constructibles seront obligatoirement desservis par les voies nouvelles. Le tracé des voies de desserte interne à créer devra respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et notamment permettre un cheminement piéton sécurisé. Les voies devront en outre être conçues pour s'intégrer à terme au réseau viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour les secteurs. Les voies en impasse provisoires sont autorisées sous réserve de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement.

Article 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Tout raccordement à un réseau public est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable et assainissement

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

Article 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Dans le secteur AUa, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait par rapport à la voie, sauf indication plus précise reportée sur le schéma d'aménagement de zone ou sur le plan de zonage. La construction de bâtiments annexes de type garage pourra être autorisée en alignement de la construction principale si elle ne provoque aucune gêne en matière de visibilité.

Article 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3,00 m.

Toutefois, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées

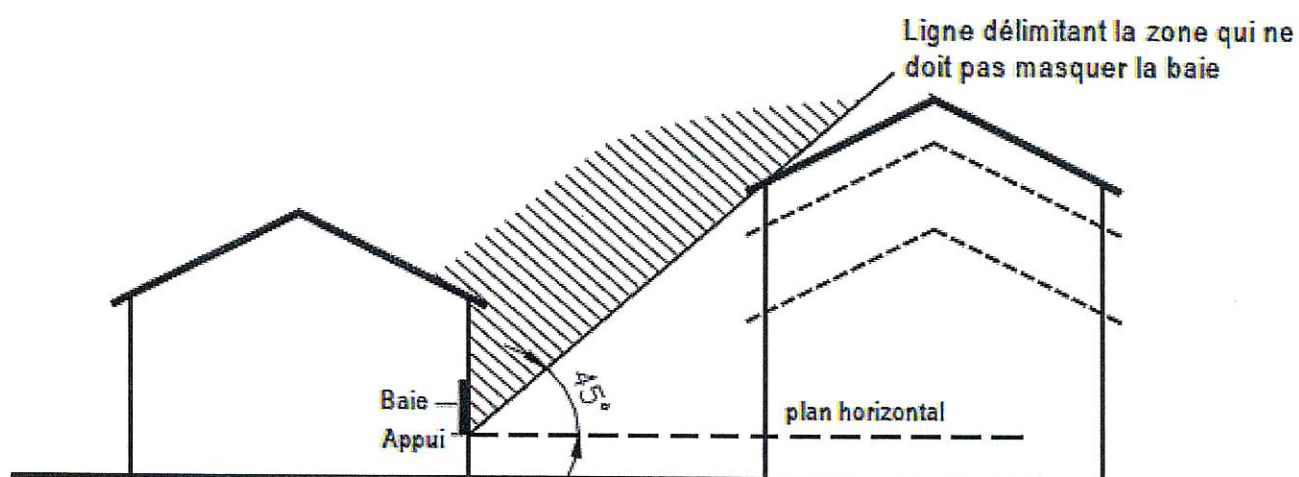
1. Pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 5 mètres pour les murs pignons et 3,20 mètres à l'égout du toit ;
2. lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Article 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

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



La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement.

En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article 09 - EMPRISE AU SOL :

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.

Dépassement du coefficient d'EMPRISE AU SOL (CES) :

en cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES pour 25 % de la Surface Hors OEuvre nette. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le premier dépôt de permis de construire ou de déclaration de travaux initiale.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant.

Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, est interdite.

Les enduits extérieurs des maçonneries seront de ton pierre et devront s'harmoniser avec les constructions environnantes.

En cas de reconstruction de murs existants, leur hauteur sera au maximum soit de 1,60m si le mur initial n'atteignait pas cette hauteur, soit de la hauteur antérieure si le mur initial dépassait 1,60 mètre.

Les murs de clôture seront réalisés en enduits traditionnels ; pierre jointoyées ou pierres sèches sont conseillées. Néanmoins, les clôtures en bois, PVC ou en grillage pourront être doublées de haies vives non monospécifiques limitées à 2 mètres ; elles pourront être implantées sur un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre.

Pour toutes les constructions ou rénovations – hormis les vérandas – l'usage de tout matériau d'aspect différent de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite est interdit.

Les installations techniques du type citerne doivent être intégrées dans les volumes architecturaux ou dérobées à la vue.

Article 12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, DEUX places de stationnement par logement.
- 2- Pour les constructions à usage d'activités : le nombre de place prévu à l'annexe 2 du présent règlement.

Les constructions ou établissements non prévus à l'annexe 2 sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront, en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du code forestier complété par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

PLANTATIONS :

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (l'annexe 1 du présent règlement indique les essences préconisées dans le département de la Vienne).

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

L'annexe 1 au présent règlement indique les essences préconisées dans le Département de la Vienne.

Article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,5.

Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat (A**U**b)

Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que sur décision expresse du Conseil Municipal portant modification du PLU.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques
2. Les constructions ou installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
3. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
4. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et au caravanning
5. Les carrières.
6. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole et à l'élevage

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, hormis celles interdites à l'article 1 sont autorisées à **condition** que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas d'opérations groupées, la voie **nouvelle** devra avoir une **emprise** minimale de 7,00 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain surbaissé par rapport à la voie, le seuil du portail devra être calé à un niveau supérieur à celui de l'axe de la voie.

Article 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Tout raccordement à un réseau public est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable et assainissement

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

Article 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le retrait minimal d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie est de 5 mètres par rapport à l'alignement sauf indication plus précise reportée sur le schéma d'aménagement de zone et sur le plan de zonage.

Article 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet

Article 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 9 - EMPRISE AU SOL :

Sans objet

Article 10 - Hauteur des constructions

Sans objet

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Sans objet.

Article 12 - STATIONNEMENT :

Sans objet

Article 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du code forestier complété par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet.

Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités (AU*b)

Ces zones ne pourront être ouverte à l'urbanisation que sur décision expresse du Conseil Municipal portant modification du PLU.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
2. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
3. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et au caravanning
4. Les carrières.
5. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole et à l'élevage
6. Les constructions à usage d'habitations et les lotissements d'habitation

Article 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, hormis celles interdites à l'article 1 dès lors que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.

Les constructions à usage d'habitation à condition que celles ci soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'un bâtiment à usage d'activité et que la construction de fonction utilise le même langage architectural que les bâtiments d'activité.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Tout raccordement à un réseau public est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable et assainissement

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur réalisera alors à sa charge des aménagements de collecte et de stockage.

Autres réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

Les réseaux, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, sont prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Prescriptions particulières :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux réseaux de télécommunication doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé.

Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique ;
- les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire. Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courants posés sur les façades ; il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

Article 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

Article 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En bordure de la **RD 347**, les constructions devront respecter les prescriptions d'implantation en bordure des voies à grande circulation dont l'indication précise est reportée sur le plan de zonage.

Article 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet

Article 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 09 - EMPRISE AU SOL :

Sans objet

Article 10 - Hauteur des constructions

Sans objet

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Sans objet.

Article 12 - STATIONNEMENT :

Sans objet

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du code forestier complété par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet.

Zone agricole A

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune. Sa vocation agricole est exclusive.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature à l'exception de celles nécessaires :

- 1) Aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2) A l'exploitation agricole des terres ou à la diversification de l'activité économique en lien avec l'exploitation agricole.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques

Sont interdits notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne constituent pas des logements de fonction de l'exploitation agricole.
2. Les constructions pour activités industrielles, classées ou non.
3. Les installations telles que véhicules désaffectés, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, le stockage temporaire de déchets hors effluents d'élevage et déchets organiques liés à l'exploitation champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
4. Les parcs d'attractions.

Article 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Les habitations et bâtiments ou installations annexes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve d'une implantation à proximité des bâtiments existants, sauf impossibilité technique à justifier.

2. Les extensions de bâtiments existants, dans la mesure où leur surface ne dépasse pas les 50% de la SHON existante des bâtiments d'habitations de l'exploitant, et qu'elles respectent le caractère traditionnel de la construction.

3. L'aménagement et le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, lorsqu'ils sont liés à l'activité économique en lien avec l'exploitation agricole.

4. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés pour le camping et le caravanning dans la mesure où cette activité est liée à l'exploitation agricole.

5. La création de piscine à condition qu'elle soit située à proximité des bâtiments d'habitation ou de résidence.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse au-delà d'une longueur de 30 m devront permettre de faire demi-tour.

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

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout raccordement à un réseau public est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable et assainissement

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

Article 06- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre de réhabilitation d'un corps de ferme, les extensions contiguës ou non doivent respecter le prolongement du bâti existant. En cas de différence d'alignement des deux constructions voisines de la construction projetée, le retrait à respecter s'accordera indifféremment sur l'une ou sur l'autre des constructions voisines. En cas de constructions nouvelles, le retrait minimal d'implantations des constructions par rapport à l'axe de la voie sera de 10 mètres. Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure de la **RD 347**, les constructions devront respecter les prescriptions d'implantation en bordure des voies à grande circulation dont l'indication précise est reportée sur le plan de zonage.

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article 09- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant. Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.

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

Constructions à usage d'habitation :

- les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes rejointoyées ou en pierre sèches.
- les clôtures, hors les murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

Constructions agricoles

Les toitures pourront être réalisées en tuiles, teinte naturelle, en fibro-ciment teinté aux sels ferriques ou en tôles métalliques peintes. Les parois verticales pourront être réalisées en parpaings enduits ou en maçonnerie de pierre, en bois ou en plaques métalliques.

Article 12- STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du code forestier complété par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute implantation de nouveau bâtiment agricole sera accompagnée de plantations comprenant des arbres de haute tige.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

Zone naturelle N

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle englobe deux unités à vocation spécifique au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- un secteur Np, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation .
- un secteur Ne, zone naturelle destinée aux équipements publics.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. Toute construction ou installation nouvelle à l'exception :

1. Des extensions limitées d'une construction existante sauf dans le secteur Ne.
2. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Dans le secteur Np :

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, autres que les forages destinés à l'exploitation de la nappe phréatique pour les besoins de la consommation humaine.

Article 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Les installations telles que terrains de sports ou loisirs, les piscines et leurs abords et les retenues collinaires d'une superficie inférieure à 1 hectare dans la mesure où ces installations sont intégrées dans le site.

2. Les constructions ou extensions des exploitations agricoles, à condition qu'elles respectent le caractère traditionnel de la construction ou qu'elles soient en harmonie avec les bâtiments déjà existants, et qu'elles soient situées pour les bâtiments d'élevage ou les stockage d'effluents à plus de 200 m d'habitations sauf impossibilité liée à la configuration des lieux.

3. Les changements de destination des bâtiments agricoles sous réserve qu'ils possèdent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ne :

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions, bâtiments annexes, dès lors qu'elles sont situés à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux.

Dans le secteur Np :

L'installation sans fondations d'abris de jardin à condition que leur surface soit inférieure ou égale à 20 m².

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Article 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Tout raccordement à un réseau public est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable et assainissement

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

Article 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En bordure de la RD 947, les constructions devront respecter les prescriptions d'implantation en bordure des voies à grande circulation dont l'indication précise est reportée sur le plan de zonage.

Article 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Article 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 09 - EMPRISE AU SOL :

Sans objet

Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

En cas d'extension, la hauteur des bâtiments ne dépassera pas celle des bâtiments existants voisins sauf dans le cas des bâtiments agricoles.

En secteur Ne, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR

La construction de bâtiments est autorisée dans la mesure où l'unité architecturale du hameau est préservée :

- Les façades seront en pierre apparente ou enduites dans des gammes de couleur de type brun, ocre, beige, gris ou bois.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour les parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes rejointoyées ou en pierre sèche.
- Les clôtures seront des clôtures pleines en pierre apparente ou enduit avec couverture en tuiles ou en pierre d'une hauteur maximale d'1,50 m, grillagées et doublées de haies non mono-spécifiques.

Pour toutes les constructions, l'usage de tout autre matériau en couverture d'aspect différent de la tuile en terre cuite ou de l'ardoise est interdit.

Pour les bâtiments agricoles, les toitures pourront être réalisées en tuiles, teinte naturelle, en fibrociment teintée aux sels ferriques ou en tôles métalliques peintes. Les bardages verticaux pourront être réalisés en parpaings enduits ou en maçonnerie, en bois ou en plaques métalliques.

Les abris de jardins d'une superficie maximum de 20 m² seront revêtus d'un bardage bois avec une pente de toit inférieure ou égale à 30%. Les couvertures seront de teinte mate (pas de matériau réfléchissant).

Article 12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, DEUX places de stationnement par logement.

-2- Pour les constructions à usage d'activités : le nombre de place prévu à l'annexe 2 du présent règlement.

Les constructions ou établissements non prévus à l'annexe 2 sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront, en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du code forestier complété par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant. Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies devront être conservées lorsque cela est possible.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être plantés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

Annexe

Palette végétale conseillée pour la constitution de haies

PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction départementale des
territoires de la Vienne

Service : Eau, Biodiversité
20, rue de la Providence
B.P. 80 523
86020 Poitiers Cedex

Création de haies ou de bosquets

Liste indicative des essences préconisées

(Liste à adapter aux conditions locales d'exposition et de sols)

Il est recommandé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les haies et bois situés à proximité du projet

La très faible pluviométrie sur ce secteur de la Vienne (moins de 650 mm/an) avec une période de sécheresse estivale souvent prolongée doit inciter **au choix d'essences rustiques**.

* Strate arborée :

➤ en zone à caractère naturel :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert en exposition chaude), noyer commun, érable champêtre (voire érable de Montpellier en exposition chaude), tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté et non hydromorphe),...

dans la vallée : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (directement en berge), peupliers autochtones (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones,...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers traditionnels et les arbres de parc acclimatés dans la région (platane, marronnier, divers tilleuls, grands érables, ginkgo biloba, résineux de collection,...), mûriers, arbre de Judée, micocoulier,...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

Etre vigilant aux problèmes de chenilles processionnaires avec les pins noirs, laricio et maritime.

* strate arbustive :

➤ en zone à caractère naturel :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viome aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin et mâle, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire (au moins pour les espaces publics ou en limite de zone naturelle ou agricole) :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.

- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

- document réalisé par la DDT 86 – actualisé en mars 2010 -

