

Département de LA VIENNE

Commune de CHAMPIGNY LE SEC

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

PIECE 4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	18/09/2003	11.01.2007	22/02/2008
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1			20/05/2011
REVISION SIMPLIFIEE N°1	09/09/2010		21/11/2011
MODIFICATION N°1	18/04/2011		21/11/2011

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ZONE URBAINE U.....	7
ZONE URBANISEE : Uh.....	16
ZONE A URBANISER AUa.....	21
ZONE A URBANISER : AUb.....	29
ZONE A URBANISER AUha.....	33
ZONE AGRICOLE : A.....	38
ZONE NATURELLE : N.....	44
ANNEXES DU REGLEMENT.....	50

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHAMPIGNY-LE-SEC.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R.111.24.2 du code de l'urbanisme sauf les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables, conformément aux dispositions de l'article R.111.1 du dit code.

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.15

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

Article R 111.21

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

2-2 : En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

Article L 111.4

a) Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

b) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

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

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003- 707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

d) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral le 19 Mai 1998

e) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

f) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

g) La publicité

Sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Zone U : zone urbaine correspondant au bourg et aux villages les plus importants, comprenant un secteur Uz, assorti de dispositions particulières couvrant des villages situés dans une ZNIEFF de type I ou une ZPS (Natura 2000)

Zone Uh : zone d'activités

Zone AUa : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous conditions

Zone AUb - zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation
(équipements insuffisants pour desservir l'ensemble de la zone)

Zone AUha - zone à urbaniser, réservée à l'accueil d'activités, ouverte à l'urbanisation sous conditions

Zone A : zone agricole

Zone N : zone naturelle qui comprend plusieurs secteurs à vocation particulière :

Np : zone naturelle à protéger.

Ns : zone naturelle à vocation sportive et de loisirs

En outre, les plans de zonage font apparaître :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- les éléments intéressants du paysage ou du patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.7ème du code de l'urbanisme et qui doivent être préservés.
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics. La liste des emplacements réservés avec leur destination et le nom de la collectivité bénéficiaire figure sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - ARTICLE L.123 - 1 (ANTE PENULTIEME ALINEA) DU CODE DE L'URBANISME :

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (articles 3 à 13 du règlement de chaque zone).

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

Les clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable si la commune a décidé d'instituer cette formalité par une délibération. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements :

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant, seuil fixé par arrêté préfectoral du 03 février 2005 (application des articles L 311.1 et suivants du code forestier)

Les démolitions :

En application de l'article R 421.28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,

Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L 621-30-1 du code du patrimoine

Identifiée comme devant être protégée, en application du 7° de l'article L.123-1 (cf repérage sur le plan)

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré sauf si le sinistre est dû à un risque naturel. En ce cas, la reconstruction doit être conforme au règlement de la zone.

ZONE URBAINE U

Caractéristiques de la zone : zone correspondant au bourg et aux villages les plus importants.

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

La zone U comprend un secteur Uz couvrant des villages situés en ZNIEFF de type I ou une ZPS (Natura 2000). Il est assorti de dispositions particulières.

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

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire, dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement excède 2m et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m²,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions et installations à caractère industriel
- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Est interdite 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 pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Dans l'ensemble de la zone U y compris le secteur Uz :

En application des article R 421.28 et R 421-23 h du code de l'urbanisme, la destruction des éléments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

La démolition des éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage (voir liste en annexe) peut être refusée si elle n'est pas liée à un projet de restauration mettant en valeur son intérêt architectural ou patrimonial, et respectant ses principales caractéristiques. Les projets devront respecter en particulier, les prescriptions accompagnant la liste des éléments figurant en annexe.

Rappel de l'article R 421-23 h : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Rappel de l'article R 421.17 d : « doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

2 – Dans la zone U à l'exception du secteur Uz

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article U 1, ou dans les paragraphes ci-dessus sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

3 – Dans le secteur Uz, sont admis :

- Les restaurations et aménagements de constructions existantes sans limitation de SHON ou de SHOB à condition de ne pas augmenter le volume des bâtiments existants.
- L'extension mesurée des bâtiments existants à condition que la SHOB créée dans le volume nouveau n'excède pas 20 % de la SHOB existante et que la SHON créée dans le volume nouveau reste inférieure à un COS = 0.1.
- Les constructions neuves à condition qu'elle soit destinée à un usage d'habitation, de commerces, d'artisanat et de services.
- Les constructions annexes à condition que leur surface n'excède pas 50 % de la SHOB
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

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

Les accès et les voies doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Avant tout raccordement d'un ouvrage au réseau d'assainissement, la capacité de ce dernier doit être suffisante en aval de l'ouvrage concerné.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve du respect 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.

3. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations 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.

4. Défense incendie

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

5. Autres réseaux

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

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

Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que le bâtiment n'excède pas 4,50 m au faîtage.

Si le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, il doit respecter une marge de recul équivalente à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m

Toutefois, dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, serait implantée à une distance qui ne respecterait pas la règle ci-dessus, une extension de la façade horizontale ou verticale est admise dans le prolongement de la façade existante.

Il pourra ne pas être tenu compte des alinéas précédents pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE U 8 - 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 hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 m 00.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Règles principales

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 mètres au sommet du bâtiment et un nombre de niveaux équivalent à R+1+combles aménageables.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à la celle autorisée sont admis à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Rappel de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

Pourra être interdit tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques, des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

ENERGIE RENOUVELABLE

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient encastrés dans la toiture.

LE CONTEMPORAIN

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous pourront être admises pour des architectures contemporaines et/ou bioclimatiques, notamment les constructions à ossature bois.

1. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Ce chapitre ne concerne pas les constructions à usage d'activités, les bâtiments agricoles, les bâtiments annexes et les abris de jardins. Les dispositions applicables à ces catégories de construction figurent dans les paragraphes 3 , 4 et 5 ci-dessous.

COUVERTURE

La couverture sera réalisée en tuiles, à l'exception des vérandas.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif des matériaux autorisés à l'alinéa précédent.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35° (35 à 70 %).

ENDUITS

Les enduits seront de couleur pierre ou sable de pays

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.

2. LES INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN

MODIFICATIONS D'ASPECT

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

COUVERTURE (hormis les vérandas)

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux (tuiles canal, tuiles mécaniques plates, ardoises ou similaires), couleur, teintes mélangées, pentes du toit.

Le remplacement par d'autres types de matériaux est interdit

Les pentes de toit seront conservées.

FACADES

Les murs en pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, bandeaux seront conservés apparents, sans être peints, ni sablés, afin de conserver leur aspect de surface.

Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux naturelle (CL ou NHL) avec des sables blonds de carrière de moyenne granulométrie. Les enduits (à pierre vue) ne dépasseront pas le nu des pierres de taille, ils seront serrés à la truelle et brossés avant séchage complet.

Les murs en moellons des bâtiments annexes, des pignons de maison, des clôtures seront :

- soit jointoyés au mortier de chaux et sable, les joints seront affleurants (ni creux, ni en surépaisseur),
- soit conservés d'aspect pierre sèche.

Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierre ou des enduits des immeubles anciens environnants. Sont interdits les tons trop clairs (blanc, jaune, crème ou gris).

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués tel que briques creuses, parpaings, bardage plastique est interdit.

D'autres dispositions seront admises pour les vérandas à condition que les tons de la structure se rapprochent de celle des immeubles environnants.

OUVERTURES

Les percements nouveaux devront respecter l'alignement, le rythme et l'encadrement identique à celui des baies existantes.

Les menuiseries anciennes pourront être conservées et restaurées (fenêtres, portes, volets...) ou bien remplacées par des menuiseries en bois identiques, placées dans les feuillures existantes avec réutilisation, si possible, des quincailleries anciennes (espagnolettes, pentures, gonds, poignées de porte...).

Les menuiseries extérieures, les volets, portes d'entrée, les ferrures et pentures seront de la même couleur.

Les volets pliants sont autorisés.

Des ouvertures contemporaines pourront être mises en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la composition de la façade.

3. CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ET AGRICOLE

COUVERTURE

La couverture pourra être réalisée :

- en tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane)
- en plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau, les plaques invisibles en égout ou en rive
- en plaque de fibre coloris tuile façon fausse tuile
- en bac acier pré laqué non brillant, de couleur sombre

FACADES

Elles pourront être maçonnées. En ce cas, les enduits seront de couleur pierre ou sable de pays.

Elles pourront être réalisées en bardage bois, métallique vertical ou horizontal. En ce cas :

- l'aspect sera non brillant
- en paysage ouvert, elles seront de couleur sombre

En situation bâtie, les couleurs neutres et proches des tonalités environnantes seront recherchées.

4. LES LOCAUX DE SURFACES INFÉRIEURES À 20m², LES GARAGES

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

5. LES ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin pourront :

- être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale
- être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre.
- être en tôle laquée sous réserve de leur intégration.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

6. LES CLOTURES SEPARANT LES TERRAINS DE L'EMPRISE PUBLIQUE

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures :

- soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci pourra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.
- soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autre du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont vivement déconseillés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu. Ils doivent être couverts d'un enduit gratté à base de chaux.

7. LES CLOTURES EN LIMITE DE ZONE NATURELLE OU AGRICOLE

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie d'essences locales (cf. liste indicative annexée au présent règlement). Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf raisons particulières de sécurité.

Pour les habitations, il est demandé 2 places de stationnement non closes par logement. En outre, en cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé), il est exigé 1 place de stationnement banalisée pour 2 logements
Cas particulier des réhabilitations : en cas d'impossibilité sur le terrain, le pétitionnaire n'est pas tenu de répondre aux obligations en matière de stationnement.

Pour les autres constructions : l'annexe du règlement indique les normes qui doivent être respectées.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

1 - Espaces libres et plantations

La moitié de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.
En cas d'opération d'ensemble, 10 % de la surface de l'opération doivent être traités en espaces verts communs.

2 – Espaces boisés classés

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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS sauf dans le secteur Uz
Dans le secteur Uz, le COS est fixé à 0,1. Il s'applique pour les constructions neuves et pour les extensions de constructions existantes augmentant le volume de la construction (pas pour les aménagements dans le volume existant).



ZONE URBANISEE : UH

Caractère de la zone : Zone d'activités

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- Les carrières, affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire, dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement excède 2 m et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m².
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

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

Les accès et les voies doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique).

Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Avant tout raccordement d'un ouvrage au réseau d'assainissement, la capacité de ce dernier doit être suffisante en aval de l'ouvrage concerné.

3. Eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations 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.

4. Défense incendie :

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

5. Autres réseaux :

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

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement et à 9 m au moins de l'axe de la voie.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions devront être implantées à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE UH8 - 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 4 mètres.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE UH10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR :

Règle générale

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

ENERGIE RENOUVELABLE

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient encastrés dans la toiture.

Dispositions particulières

COUVERTURE

La couverture pourra être réalisée :

- en tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane)
- en plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau, les plaques invisibles en égout ou en rive
- en plaque de fibre coloris tuile façon fausse tuile
- en bac acier pré laqué non brillant, de couleur sombre

FACADES

Elles pourront être maçonnées. En ce cas, les enduits seront de couleur pierre ou sable de pays.

Elles pourront être réalisées en bardage bois, métallique vertical ou horizontal. En ce cas :

- l'aspect sera non brillant
- en paysage ouvert, elles seront de couleur sombre

En situation bâtie, les couleurs neutres et proches des tonalités environnantes seront recherchées.

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf raisons particulières de sécurité.

L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces non affectés à l'activité, et qui ne sont pas nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules, doivent être végétalisés.

En limite de zone A, des plantations devront être réalisées sous forme de haies d'essences locales et variées. Le choix des essences s'inspirera de la liste indicative proposée par la DDAF et annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé

*_*_*_*_*

ZONE A URBANISER AUA

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation.

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

ARTICLE AUA 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrière,
 - Les affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire, dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement excède 2 m et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m².
 - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
 - Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les constructions et installations à caractère industriel
 - Les nouveaux bâtiments et installations liés à 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 pour la défense contre les risques :
- d'altération de la nappe,
 - de nuisances sonores,
 - de nuisances olfactives,
 - de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les lotissements, opérations groupées et constructions isolées qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone.

ARTICLE AUA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement définies dans la zone (pièce 3), au fur et à mesure de leur réalisation

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble, dans la mesure où elles respectent les orientations d'aménagement définies dans la zone (pièce 3)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA3 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

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

Les accès et les voies doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

Les voies à créer doivent respecter les principes de liaisons à créer définis dans les orientations d'aménagement. Les tracés doivent être compatibles avec les schémas figurant à titre indicatif dans les orientations d'aménagement. Les profils de voie doivent conformes aux profils de voie définis.

ARTICLE AUA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Avant tout raccordement d'un ouvrage au réseau d'assainissement, la capacité de ce dernier doit être suffisante en aval de l'ouvrage concerné.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve du respect 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.

3. Eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations 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.

4. Défense incendie

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

5. Autres réseaux

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

Pour les constructions neuves, les branchements et réseaux divers sont à réaliser en souterrain.

ARTICLE AUA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE AUa6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que le bâtiment n'excède pas 4,50 m au faîtage.

Si le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, il doit respecter une marge de recul équivalente à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m

Il pourra ne pas être tenu compte des alinéas précédents pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE AUa8 - 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 hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 m 00.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

ARTICLE AUA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Règles principales

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 mètres au sommet du bâtiment et un nombre de niveaux équivalent à R+1+combles aménageables.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Rappel de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

Pourra être interdit tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

ENERGIE RENOUVELABLE

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient encastrés dans la toiture.

LE CONTEMPORAIN

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous pourront être admises pour des architectures contemporaines et/ou bioclimatiques, notamment les constructions à ossature bois.

1. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Ce chapitre ne concerne pas les constructions à usage d'activités, les bâtiments agricoles, les bâtiments annexes et les abris de jardins. Les dispositions applicables à ces catégories de construction figurent dans les paragraphes 2 , 3 et 4 ci-dessous.

COUVERTURE

La couverture sera réalisée en tuiles, à l'exception des vérandas.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif des matériaux autorisés à l'alinéa précédent.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35° (35 à 70 %).

ENDUITS

Les enduits seront de couleur pierre ou sable de pays

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.

2. CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ET AGRICOLE

COUVERTURE

La couverture pourra être réalisée :

- en tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane)
- en plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau, les plaques invisibles en égout ou en rive
- en plaque de fibre coloris tuile façon fausse tuile
- en bac acier pré laqué non brillant, de couleur sombre

FACADES

Elles pourront être maçonnées. En ce cas, les enduits seront de couleur pierre ou sable de pays.

Elles pourront être réalisées en bardage bois, métallique vertical ou horizontal. En ce cas :

- l'aspect sera non brillant
- en paysage ouvert, elles seront de couleur sombre

En situation bâtie, les couleurs neutres et proches des tonalités environnantes seront recherchées.

3. LES LOCAUX DE SURFACES INFÉRIEURES A 20m², LES GARAGES

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

4. LES ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin pourront :

- être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale
- être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre.
- être en tôle laquée sous réserve de leur intégration.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

5. LES CLOTURES SEPARANT LES TERRAINS DE L'EMPRISE PUBLIQUE

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures :

- soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci pourra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.
- soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autre du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont vivement déconseillés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu. Ils doivent être couverts d'un enduit gratté à base de chaux.

6. LES CLOTURES EN LIMITE DE ZONE NATURELLE OU AGRICOLE

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie d'essences locales (cf. liste indicative annexée au présent règlement). Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m.

ARTICLE AUA 12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf raisons particulières de sécurité.

Pour les habitations, il est demandé 2 places de stationnement non closes par logement. En outre, en cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé), il est exigé 1 place de stationnement banalisée pour 2 logements

Pour les autres constructions : l'annexe du règlement indique les normes qui doivent être respectées.

ARTICLE AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

En limite de zone A, des plantations devront être réalisées sous forme de haies d'essences locales et variées. Le choix des essences s'inspirera de la liste indicative proposée par la DDAF et annexée au présent règlement.

1 - Espaces libres et plantations

La moitié de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

En cas d'opération d'ensemble, 10 % de la surface de l'opération doivent être traités en espaces verts communs.

2 – Espaces boisés classés

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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS.

*_*_*_*_*

ZONE A URBANISER : AUB

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE AUB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute installation et construction nouvelle autre que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les conditions prévues à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE AUB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB3 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

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

Les accès et les voies doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

ARTICLE AUB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable:

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Avant tout raccordement d'un ouvrage au réseau d'assainissement, la capacité de ce dernier doit être suffisante en aval de l'ouvrage concerné.

3. Eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations 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.

4. Défense incendie

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

5. Autres réseaux

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.
Pour les constructions neuves, les branchements et réseaux divers sont à réaliser en souterrain.

ARTICLE AUb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

ARTICLE AUb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

A moins que la construction ne soit implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

ARTICLE AUb8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

ARTICLE AUb9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

ARTICLE AUb10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

ARTICLE AUb11 - ASPECT EXTERIEUR :

Confer article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUb12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf raisons particulières de sécurité.

L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

ARTICLE AUb13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Espaces Boisés Classés

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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



ZONE A URBANISER AUHA

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation l'accueil d'activités.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation.

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

ARTICLE AUHA 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- Les carrières, affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire, dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement excède 2 m et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m².
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les dépôts de véhicules désignés à l'article R. 442.2 §b du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.

ARTICLE AUHA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement définies dans la zone (pièce 3), au fur et à mesure de leur réalisation

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble, dans la mesure où elles respectent les orientations d'aménagement définies dans la zone (pièce 3)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUHA 3 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

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

Les accès et les voies doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

Les voies à créer doivent respecter les principes de liaisons à créer définis dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUHA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique).

Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Avant tout raccordement d'un ouvrage au réseau d'assainissement, la capacité de ce dernier doit être suffisante en aval de l'ouvrage concerné.

3. Eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations 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.

4. Défense incendie :

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

5. Autres réseaux :

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

ARTICLE AUHA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement et à 9 m au moins de l'axe de la voie.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE AUHA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m. Sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions devront être implantées à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE AUHA8 - 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 4 mètres.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE AUHA9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE AUHA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

ARTICLE AUHA11 - ASPECT EXTERIEUR :

Règle générale

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

ENERGIE RENOUVELABLE

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient encastrés dans la toiture.

Dispositions particulières

COUVERTURE

La couverture pourra être réalisée :

- en tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane)
- en plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau, les plaques invisibles en égout ou en rive
- en plaque de fibre coloris tuile façon fausse tuile
- en bac acier pré laqué non brillant, de couleur sombre

FACADES

Elles pourront être maçonnées. En ce cas, les enduits seront de couleur pierre ou sable de

pays.

Elles pourront être réalisées en bardage bois, métallique vertical ou horizontal. En ce cas :

- l'aspect sera non brillant
- en paysage ouvert, elles seront de couleur sombre

En situation bâtie, les couleurs neutres et proches des tonalités environnantes seront recherchées.

ARTICLE AUHA12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf raisons particulières de sécurité.

L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

ARTICLE AUHA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces non affectés à l'activité, et qui ne sont pas nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules, doivent être végétalisés.

En limite de zone A, des plantations devront être réalisées sous forme de haies d'essences locales et variées. Le choix des essences s'inspirera de la liste indicative proposée par la DDAF et annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUHA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé

*_*_*_*_*



ZONE AGRICOLE : A

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes, autres que ceux admis sous conditions à l'article 2
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions et installations à caractère commercial, artisanal, industriel
- Les bureaux
- Les entrepôts
- Les habitations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles qui sont admises sous condition à l'article 2

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, directement liés à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles. Ces constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences techniques, et à condition qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.

Les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités agrotouristiques liées à l'activité agricole de la zone, à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

Les bâtiments annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abris de jardins...) et abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux...) dans la limite de 50 % de la SHOB existante et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

Les piscines privées à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.

L'aménagement de terrains de " camping à la ferme " sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,

Les retenues collinaires à condition qu'elles soient destinées à l'irrigation,

En application des articles R 421.28 et R 421-23 h du code de l'urbanisme, la destruction des éléments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

La démolition des éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage (voir liste en annexe) peut être refusée si elle n'est pas liée à un projet de restauration mettant en valeur son intérêt architectural ou patrimonial, et respectant ses principales caractéristiques. Les projets devront respecter en particulier, les prescriptions accompagnant la liste des éléments figurant en annexe.

Rappel de l'article R 421-23 h : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Rappel de l'article R 421.17 d : « doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

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

Les accès et les voies doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

Il est recommandé d'envisager la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3. Ecoulement des eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations 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.

4. Défense incendie :

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

5. Autres réseaux :

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées à 6 m 00 au moins de l'axe de la voie.

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

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sauf en limite des zones U et AU.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point

d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 mètres).

En limite de zone U et AU, si le bâtiment a une hauteur supérieure à 9 m au sommet, la distance minimum par rapport aux limites séparatives ne pourra pas être inférieure à la hauteur du bâtiment.

Les bâtiments doivent s'implanter à 10 mètres minimum des espaces boisés classés et des jardins et vergers à conserver, repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7^{ème}.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

SILOS : Les cellules de stockage et la tour de manutention doivent être implantés par rapport aux limites de propriété à une distance au moins égale à la hauteur du silo. Cette distance ne peut être inférieure à 10 m pour les silos plats et 25 m pour les autres types de stockage et tours d'élévation.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m 00.

Cas particulier en cas d'extension d'un bâtiment existant : une distance inférieure peut être admise si l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade du bâtiment.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante. De même, il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL :

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

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

ENERGIE RENOUVELABLE

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient encastrés dans la toiture.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf raisons particulières de sécurité.

L'annexe du règlement indique les normes les plus courantes à respecter.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

1 – Espaces libres
Sans objet

2 – Plantations
Les haies devront être conservées sauf si cela est nécessaire pour créer un accès.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces de plus de 100 m² réservés au stationnement de véhicules devront être arborés.

Les aires de stockage devront être masquées par des écrans végétaux. Le choix des essences s'inspirera de la liste indicative proposée par la DDAF et annexée au présent règlement.

Les jardins et vergers, repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7^{ème} doivent être conservés.

3 – Espaces boisés classés
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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

*_*_*_*_*

ZONE NATURELLE : N

CARACTERE DE LA ZONE : 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.

Cette zone naturelle comprend des secteurs à vocation particulière :

- Np : secteur naturel à préserver pour son intérêt paysager ou biologique, il recouvre également les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable.
- Ns : secteur naturel à vocation sportive et de loisirs

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

I – Dans le secteur Ns, sont admis :

les aires de stationnement à condition qu'elles soient non imperméabilisées, pas d'artificialisation des sols

les installations sportives, à condition qu'elles soient non imperméabilisées

les constructions / installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas dépasser 20 m² d'emprise (suffisants pour abris de bus, captage, transfo EDF....).

II – Dans les secteurs Np et Ns :

En application des articles R 421.28 et R 421-23 h du code de l'urbanisme, la destruction des éléments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

La démolition des éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage (voir liste en annexe) peut être refusée si elle n'est pas liée à un projet de restauration mettant en valeur son intérêt architectural ou patrimonial, et respectant ses principales caractéristiques. Les projets devront respecter en particulier, les prescriptions accompagnant la liste des éléments figurant en annexe.

Rappel de l'article R 421-23 h : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Rappel de l'article R 421.17 d : « doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE :

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

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

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

Les accès et les voies doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

3. Ecoulement des eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales reçues sur le terrain doivent être traitées sur le terrain.

4. Défense incendie :

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

5. Autres réseaux :

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées à 6 m 00 au moins de l'axe de la voie.

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

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser

suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sauf en limite des zones U et AU.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 mètres).

Les bâtiments doivent s'implanter à 10 mètres minimum des espaces boisés classés et des jardins et vergers repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7^{ème}.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m 00.

Cas particulier en cas d'extension d'un bâtiment existant : une distance inférieure peut être admise si l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade du bâtiment.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante. De même, il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

ENERGIE RENOUVELABLE

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient encastrés dans la toiture.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf raisons particulières de sécurité.

L'annexe du règlement indique les normes qui doivent être respectées.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

1 – Espaces libres
Sans objet

2 – Plantations
Les haies devront être conservées sauf si cela est nécessaire pour créer un accès.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces de plus de 100 m² réservés au stationnement de véhicules devront être arborés.

Les aires de stockage devront être masquées par des écrans végétaux.

En limite de zone A, des plantations devront être réalisées sous forme de haies d'essences locales et variées.

Dans les deux précédents paragraphes, le choix des essences s'inspirera de la liste indicative proposée par la DDAF et annexée au présent règlement.

Les jardins et vergers, repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7^{ème} doivent être conservés.

3 – Espaces boisés classés
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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

*_*_*_*_*



ANNEXES DU REGLEMENT

CHAPITRE I - STATIONNEMENT :

Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées.

Toutefois, pour les aménagements et les transformations de locaux, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des constructions existantes.

Constructions à usage d'habitation :	2 places de stationnement par logement. Sauf dispositions particulières en zone U et AUa
Logements locatifs sociaux :	Aucun minimum de place de stationnement ne sera exigé, le nombre de places devant être adapté à chaque projet en fonction de ses caractéristiques et de la population accueillie.
Commerces couverts avec surface alimentaire	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface hors oeuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m ² et 1 place pour 10 m ² de SHON supplémentaire au-delà de 180 m ² jusqu'à obtention d'une surface maximale limitée à 1,5 fois la SHON pour les établissements supérieurs à 300 m ²
Commerces couverts sans surface alimentaire	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface hors oeuvre nette (SHON) jusqu'à obtention d'une surface maximale limitée à 1,5 fois la SHON pour les établissements supérieurs à 300 m ²
Commerces de plein air	1 place de stationnement pour 300 m ² de surface de vente non couverte et 1 place pour 50 m ² de surface de vente supplémentaire au delà de 300 m ²
Bureaux et professions libérales	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface hors oeuvre nette (SHON).
Etablissements industriels et artisanaux	1 place de stationnement pour 2 employés.
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place de stationnement pour 2 lits.
Foyers logements pour personnes âgées	1 place pour 2 logements.
Résidences d'étudiants	1,2 place par logement ou chambre.
Hôtels	1 place de stationnement pour 3 chambres.
Restaurants et Bars	1 place de stationnement pour 20 m ² de salle de restaurant.
Salles de spectacles, de réunions et discothèques	1 place de stationnement pour 5 personnes.
Etablissements d'enseignement et de formation :	1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire). 1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).
Edifices de culte :	1 place de stationnement pour 10 personnes

Equipements sportifs et de jeux :	1 place de stationnement pour 2 joueurs <u>et</u> 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.
-----------------------------------	--

CHAPITRE II : EDF - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES HAUTE TENSION

Sur le plan des servitudes d'utilité publique (5 D1), les couloirs affectés au passage de lignes électriques futures sont reportés à titre indicatif.

Des autorisations de construire sur les terrains intéressés par ces couloirs peuvent être accordées. S'il n'existe pas de limitations imposées pour des raisons étrangères aux projets de lignes électriques, la construction de bâtiments de hauteur n'excédant pas huit mètres (8,00 m.) peut être autorisée.

Ces projets de bâtiments seront toutefois soumis pour avis à Electricité de France, à la Régie d'Electricité de la Vienne et au Centre Régional de Transport d'Energie et des Télécommunications de l'Ouest.

CHAPITRE III : RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

1. Obligation de rétablir la réception des émissions de Télévision.

L'article L.112-12 du Code de la Construction et de l'Habitation impose au constructeur d'un immeuble gênant la réception des émissions de télévision, de prévoir, à sa charge, un système rétablissant des conditions de réception satisfaisantes, les copropriétaires devant, par la suite, en assurer le fonctionnement.

2. Obligation des lotisseurs et aménageurs.

Les réseaux de télécommunications internes aux lotissements, aux groupements d'habitations et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur. Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche toute solution technique alternative avant qu'on lui impose une réalisation en souterrain.

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.

3. 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 téléphonique situé au point le plus proche du droit du terrain à l'article L332.15 du Code de l'Urbanisme.
- les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, 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.

4. Entretien des réseaux de télécommunications

Conformément à la loi en vigueur, en ce qui concerne les réseaux aériens, il est demandé aux riverains de la voie publique de faire procéder à l'élagage des arbres qui pourraient empêcher l'accomplissement du service universel des télécommunications ou gêner les opérations d'entretien de ce réseau.

CHAPITRE IV : ELEMENTS BATIS REMARQUABLES, REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

La démolition des éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage peut être refusée si elle n'est pas liée à un projet de restauration mettant en valeur son intérêt architectural ou patrimonial, et respectant ses principales caractéristiques.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installation et travaux divers.

[illegible]