

Département de la VIENNE

Commune de CHIRE-EN-MONTREUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Extrait du REGLEMENT

PIECE4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	27/05/2004	17/04/2007	29/01/2008
Modification n°1	21/10/2014		19/11/2015
CREA Urbanisme Habitat - 14 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE URBAINE U	7
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	8
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
ZONE URBANISEE : Uh	14
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	18
ZONE A URBANISER AUa	19
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	19
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
ZONE A URBANISER : AUb	26
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	29
ZONE a URBANISER : AUhb	30
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	30
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	32
ZONE AGRICOLE : A	33
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
ZONE NATURELLE : N	39
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :	39
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	41
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
ANNEXE DU REGLEMENT	46
CHAPITRE I - STATIONNEMENT :	47
CHAPITRE II : EDF - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES HAUTE TENSION ...	48
CHAPITRE III : RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS	48
CHAPITRE IV : RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES " VOIES A GRANDE CIRCULATION "	50
CHAPITRE V : ELEMENTS BATIS REMARQUABLES, REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1-7° DU CODE DE L'URBANISME	51
CHAPITRE VI : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	52
CHAPITRE VII : LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES ...	54
CHAPITRE VIII – ANNEXE REGLEMENTAIRE :	55

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 CHIRE-EN-MONTREUIL.

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 et dont le libellé ci-dessous est à jour au 1^{er} octobre 2007.

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.

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.

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.

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 :

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. (L.111.4 du code l'urbanisme)

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 n° 2004-490 du 3 juin 2004 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.

h) Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme aux abords de la RN149
(cf annexe du règlement)

i) Bruit des transports terrestres aux abords de la RN 149

Les constructions à usage d'habitations devront respecter la réglementation relative à l'isolation acoustique en bordure des voies bruyantes.

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. Elle comprend des secteurs :

- Secteur Uc : correspondant au centre bourg, avec des dispositions particulières en terme d'implantation et de hauteur,
- Secteur Ul : correspondant aux équipements communaux.

Zone Uh : zone d'activités artisanales, commerciales et de services.

Zone AUa : zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Zone AUb : zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation, ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU.

Zone AUhb : zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation à vocation économique, ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU.

Zone A : zone agricole

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

- Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre la construction d'une habitation liée à une exploitation dans le village de la Frugerie.
- Ni : secteur soumis à un risque d'inondation. Il comprend néanmoins des constructions isolées pour lesquelles des évolutions limitées sont autorisées.
- Ns : secteur correspondant à la station d'épuration du bourg et à son extension
- Nzps : zone naturelle à protéger correspondant à la zone Natura 2000.

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, leur surface, 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. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration (cf. annexe réglementaire).

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
 - b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- (cf. annexe réglementaire).

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) (cf. annexe réglementaire)

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 (application des articles L 311.1 et suivants du code forestier)

Les démolitions :

Sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 (cf annexe réglementaire) 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 ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction serait 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. Elle comprend des secteurs :

- Secteur Uc : correspondant au centre bourg, avec des dispositions particulières en terme d'implantation et de hauteur,
- Secteur Ul : correspondant aux équipements communaux.

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.

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

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent m²,
- les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme
- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Dans le secteur Ul, les habitations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

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.

La démolition des murs de clôture en pierre est interdite sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article U 1, ou au paragraphe 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.

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf espaces verts à protéger repérés sur le plan (pièce 5)).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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, à l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le réseau d'assainissement collectif et les ouvrages de traitement doivent présenter une capacité suffisante pour traiter les effluents des bâtiments raccordés.

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.

Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu hydraulique superficiel doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de police de l'eau.

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.

Les canalisations et fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus dus à l'imperméabilisation des sols. Pour les projets relevant de la loi sur l'eau, la MISE fixe un débit de fuite maximal de 3l/s ha desservi.

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) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 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, qui n'ont pas besoin d'un assainissement autonome.

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 implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans le secteur Uc, l'implantation du bâti peut être totale ou partielle à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas de retrait partiel de l'alignement, la continuité du bâti à l'alignement doit être assurée par un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1.50 m et 1,80 m.

ARTICLE U 7 - 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

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.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins d'être accolées l'une à l'autre, 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 3 m 00.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40 % de la surface du terrain.
Il n'est pas fixé d'emprise au sol en cas d'extension mesurée d'une construction à condition que cette extension n'excède pas 20 % de la surface de la construction existante.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout ou l'acrotère.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Règle principale

Dans le secteur Uc, la hauteur ne peut excéder 8 mètres et un nombre de niveaux équivalent à R+1+attique.

Dans le reste de la zone, la hauteur est limitée à 6 m et ne peut excéder un nombre de niveau équivalent à R+1.

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.

En limite de zone N, la hauteur maximum des constructions est fixée à 4,50 m sauf en cas de restauration et extension de constructions existantes.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Des recommandations sont consultables en annexe de ce document.

2 - Dispositions particulières applicables aux clôtures

En limite de zone Agricole ou Naturelle, ne sont admises que des clôtures de type haie et/ ou grillage. Pas de murs ou de barrières sauf en cas de conservation d'un mur en pierre existant.

Le choix des essences végétales s'inspirera de la liste indicative des essences préconisées, qui figure en annexe de ce règlement.

La démolition des murs de clôture en pierre est interdite sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

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

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

Espaces libres et plantations

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 03 février 2005.

Espaces verts à protéger

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments repérés sur le plan (pièce 5)).

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.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBANISEE : UH

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'activités artisanales, commerciales et de service.

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,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent m²,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.
- 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 le risque d'incendie ainsi que le risque :
 - 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 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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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. Le réseau d'assainissement collectif et les ouvrages de traitement doivent présenter une capacité suffisante pour traiter les effluents des bâtiments raccordés.

3. Eaux pluviales :

Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements nécessaires à la collecte et au traitement de dépollution des eaux pluviales avant rejet dans le réseau collectif. En outre, l'aménageur devra prévoir les aménagements nécessaires pour maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif en cas de fortes pluies. Les débits de fuite ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune, les équipements seront dimensionnés en conséquence.

Pour les projets relevant de la loi sur l'eau, la MISE fixe un débit de fuite maximal de 3l/s par ha desservi.

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

Non réglementé

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait sans qu'il soit fixé une marge minimum de recul.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En ce cas, il est fixé une marge de recul équivalent à 3 mètres minimum.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

ARTICLE Uh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins d'être accolées l'une à l'autre, 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 3 m 00.

ARTICLE Uh9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uh10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 m au point le plus haut de la construction, sauf contrainte technique particulière (cage d'ascenseur, système de climatisation,...).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, il n'est pas fixé de règle.

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.

Dispositions particulières applicables aux clôtures

En limite de zone agricole (A) ou naturelle (N), les nouvelles clôtures seront constituées de panneaux rigides de grillage et/ou de haies.

Le choix des essences végétales s'inspirera de la liste indicative des essences préconisées, qui figure en annexe de ce règlement.

ARTICLE Uh12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations

Sans objet

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.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

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 constructions isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les bâtiments agricoles
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- Le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent m²,
- Les installations classées soumises à autorisation
- 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 et opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone.
- La démolition des murs de clôture sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.
- La construction à l'intérieur de cônes de vue à préserver, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur à l'ouest du bourg.

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

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf espaces verts à protéger repérés sur le plan (pièce 5)).

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 3b), 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 3b). Le secteur du Château ne pourra être urbanisé que sous forme d'opération d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

1 - Secteur du château :

La trame de voies à créer devra respecter les principes fixés dans les orientations

d'aménagement. Elle comprendra notamment un espace public de type placette au centre de la zone, compatible avec les orientations d'aménagement.

Pas d'accès direct sur la rue du Moulin

Prévoir un espace de retournement au bout des voies en impasse

2 – Secteur d'extension à l'ouest du bourg

La trame de voies à créer devra respecter les principes fixés dans les orientations d'aménagement. Elle comprendra notamment une liaison piétonne à créer suivant les principes des orientations d'aménagement. Un emplacement réservé est créé à cet effet.

Pas d'accès directs sur la route de Civray sauf accès groupés

Prévoir un espace de retournement au bout des voies en impasse

3 – Secteur de Rigault – La Caillauderie

Pas d'accès directs sur la rue du Lac (VC1) mais les accès devront être regroupés.

4 – Secteur de Civray

Accès groupés rue Roger Daudin et chemin du Prieuré en utilisant de préférence les accès existants sur les terrains.

La trame de voies à créer devra respecter les principes fixés dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUa 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, à l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 septembre 2009, modifié relatif à l'assainissement non collectif et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le réseau d'assainissement collectif et les ouvrages de traitement doivent présenter une capacité suffisante pour traiter les effluents des bâtiments raccordés.

Dans le secteur de Civray, le raccordement au réseau d'assainissement n'est pas obligatoire. Mais les dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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. Les canalisations et fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus dus à l'imperméabilisation des sols. Pour les projets relevant de la loi sur l'eau, la MISE fixe un débit de fuite maximal de 3l/s ha desservi.

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 AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, et lorsque la construction nécessite un assainissement, les caractéristiques des terrains constructibles doivent permettre le respect de la réglementation relative à l'assainissement non collectif (arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifié relatif à l'assainissement non collectif et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

ARTICLE AUa 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.

1 - Secteur du château :

L'implantation des bâtiments doit être en totalité ou en partie à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas de retrait partiel de l'alignement, la continuité du bâti à l'alignement doit être assurée par un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1.80 m. Cette règle ne s'applique pas en limite de la zone, rue du Moulin (pour permettre la conservation du mur de clôture). En ce cas, les constructions doivent respecter une marge de recul équivalente à 3 m minimum du mur de clôture existant.

2 – Secteur à l'ouest du bourg et à Civray.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, elles doivent respecter un retrait de 3 m minimum.

3 – Secteur de Rigault – La Caillauderie

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques à 10 m minimum de l'emprise des voies.

ARTICLE AUa 7 - 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 au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

Pas d'implantation en limite de zone agricole ou naturelle.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins d'être accolées l'une à l'autre, 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 3 m 00.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout ou l'acrotère.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long

de laquelle la pente est la plus accentuée.

Règle principale

Secteur du château :

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres et un nombre de niveaux équivalent à R+1+attique.

Secteur à l'ouest du bourg et à Civray :

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 6 mètres et un nombre de niveaux équivalent à R+1.

Secteur de Rigault - la Caillauderie

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 3 mètres et le nombre de niveaux est limité au rez de chaussée.

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

1 - Dispositions générales

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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Des recommandations sont consultables en annexe de ce document.

2 - Dispositions particulières applicables aux clôtures

En limite de zone Agricole ou Naturelle, ne sont admises que des clôtures de type haie et/ ou grillage. Pas de murs ou de barrières sauf en cas de conservation d'un mur en pierre existant.

Le choix des essences végétales s'inspirera de la liste indicative des essences préconisées, qui figure en annexe de ce règlement.

La démolition des murs de clôture en pierre est interdite sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces verts à protéger

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments repérés sur le plan (pièce 5)).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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 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.

La démolition des murs de clôture en pierre est interdite sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.

ARTICLE AUB 2 - 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.

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf espaces verts à protéger repérés sur le plan (pièce 5)).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUB 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 AUB 7 - 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 AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins d'être accolées l'une à l'autre, 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 3 m 00.

ARTICLE AUB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUB 11 - 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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Des recommandations sont consultables en annexe de ce document.

ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces verts à protéger

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments repérés sur le plan (pièce 5)).

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.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE A URBANISER : AUHB

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

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 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 AUHB 1 - 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 AUHB 2 - 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 AUHB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que

de nature et de l'intensité du trafic. **Les accès directs seront interdits sur la RD 62.**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

ARTICLE AUHB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUHB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUHB 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 implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUHB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En ce cas, il est fixé une marge de recul équivalente à 3 mètres minimum.

ARTICLE AUHB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins d'être accolées l'une à l'autre, 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 3 m 00.

ARTICLE AUHB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUHB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUHB 11 - 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.

ARTICLE AUHB 12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

ARTICLE AUHB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUHB 14 - 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

Sont interdites toutes constructions ou installations autres que :

- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les retenues collinaires destinées à l'irrigation,
- Les constructions admises sous condition définies à l'article 2.

La démolition des murs de clôture en pierre est interdite sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.

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.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf espaces verts à protéger repérés sur le plan (pièce 5)).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 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) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 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, qui n'ont pas besoin d'un assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m 00 au moins de l'alignement et à 9 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.

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 des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

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.

En limite des zones U et AU, les bâtiments autorisés au premier alinéa de l'article A2 doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment.

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

Non réglementé

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

1 – Dispositions générales

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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11 ci après pourront être autorisées.

Des recommandations sont consultables en annexe de ce document.

2 - Dispositions particulières applicables aux clôtures

Ne sont admises que des clôtures de type haie et/ ou grillage. Pas de murs ou de barrières sauf en cas de conservation d'un mur en pierre existant. Le choix des essences végétales s'inspirera de la liste indicative des essences préconisées, qui figure en annexe de ce règlement.

La démolition des murs de clôture en pierre est interdite sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 03 février 2005.

Espaces verts à protéger

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments repérés sur le plan (pièce 5)).

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.

Elle couvre des secteurs naturels à préserver pour leur paysage comme notamment la Vallée de l'Auxance et celle de la Vendelogne. Elle comprend également des bâtiments isolés comme d'anciens corps de ferme et des écarts isolés dans la zone agricole qui ne devraient pas se développer.

Cette zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre la construction d'une habitation liée à une exploitation dans le village de la Frugerie.
- Ni : secteur soumis à un risque d'inondation. Il comprend néanmoins des constructions isolées pour lesquelles des évolutions limitées sont autorisées.
- Ns : secteur correspondant à la station d'épuration du bourg et à son extension
- Nzps : zone naturelle à protéger correspondant à la zone de protection spéciale FR 5412018 Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois pour la protection de l'Outarde Canepetière.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone N et ses secteurs Ni et Ns :

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

La démolition des murs de clôture en pierre est interdite sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.

Secteur Nzps:

Les constructions et installations sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf espaces verts à protéger repérés sur le plan (pièce 5)).

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) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments bâtis remarquables à protéger, repérés sur le plan de zonage (pièce5) et listés en annexe du présent règlement)

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.

I- Pour la zone N et son secteur Ne, à l'exception des secteurs Ni et Ns, sont admis :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.
- L'extension mesurée des bâtiments existants limitée à 20 % de la SHOB, y compris en cas de changement de destination.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris dans la limite de 50% de la SHOB du bâtiment principal et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.
- Les piscines privées à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments auxquelles elles sont liées.
- Les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux) avec une emprise limitée à 30 m² par installation à condition que le mode de construction garantisse la réversibilité de l'installation (sans fondations).
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

II – En outre, dans le secteur Ne, les constructions neuves à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante.

III – Dans le secteur Ni :

Sont admis la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il y ait un niveau de plancher situé au-dessus de la cote de référence majorée de 50 cm.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les bâtiments annexes et les piscines des constructions existantes dans la zone Ni pourront être autorisés à condition qu'ils soient implantés en dehors de la zone inondable (dans la zone N) à proximité immédiate des bâtiments dont ils dépendent.

IV – Dans le secteur Ns :

Sont admis les constructions et installations d'intérêt collectif nécessaires au traitement des eaux usées, de nature à réduire les rejets dans le milieu naturel, y compris les installations

classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 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) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 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, qui n'ont pas besoin d'un assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement et à 9 m 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.

Il peut ne pas être tenu compte de cette règle lorsqu'une construction est implantée dans le prolongement d'un bâtiment édifié à l'alignement.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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 des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

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

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 20 % de la surface du terrain.

Non réglementé dans le reste de la zone et de ses secteurs

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne, la hauteur maximum mesurée à l'égout est limitée à 6 m et ne peut excéder un nombre de niveau équivalent à R+1.

Non réglementé dans le reste de la zone et de ses secteurs

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11 ci après pourront être autorisées.

Des recommandations sont consultables en annexe de ce document.

2 - Dispositions particulières applicables aux clôtures

Ne sont admises que des clôtures de type haie et/ ou grillage. Pas de murs ou de barrières sauf en cas de conservation d'un mur en pierre existant. Le choix des essences végétales s'inspirera de la liste indicative des essences préconisées, qui figure en annexe de ce règlement.

La démolition des murs de clôture en pierre est interdite sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.

3 – Dispositions particulières applicables aux éléments bâtis remarquables à protéger

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) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments bâtis remarquables à protéger, repérés sur le plan de zonage (pièce5) et listés en annexe du présent règlement)

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 03 février 2005.

Espaces verts à protéger

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 a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments repérés sur le plan (pièce 5)).

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.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

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

* _ * _ * _ *

ANNEXE 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.
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 et 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 (pièce 6.4), 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 : RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES " VOIES A GRANDE CIRCULATION "

Les voies concernées par le présent chapitre sont les suivantes : RN 149

Les constructions à usage d'habitations devront respecter la réglementation relative à l'isolation acoustique en bordure des voies bruyantes.

A l'extérieur des parties agglomérées (au sens du Code de la Route), et à l'intérieur des parties agglomérées si le plan de zonage le prévoit, les dispositions suivantes sont applicables :

La création d'accès nouveaux est interdite ; la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdite.

Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées à trente cinq mètres (35,00 m.) au moins de l'axe de la voie; les autres constructions à vingt cinq mètres (25,00 m.) au moins.

En bordure des autoroutes, ces distances sont portées respectivement à cinquante (50,00 m.) et quarante mètres (40,00 m.).

En outre, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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

Rappel : 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) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf éléments bâtis remarquables à protéger, repérés sur le plan de zonage (pièce5) et listés en annexe du présent règlement)

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.

3 moulins sur la Vandelogne : Civray (n°1), le Bergeas (n°2) et Persac (n°3)
8 Moulins sur l'Auxance : Le Moulin Bourreau (n°4), Pallueau (n°5), le Moulin Brulé (n°6), la Barron (n°7), Sauvigny (n°8), Berdy (n°9), Guilbault (n°10) et le Barreau (n°11)
Une croix en pierre dans le village de Civray (n°12)

CHAPITRE VI : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1 - Dispositions générales

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.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles recommandées ci-dessous pourront être autorisées.

2 - Intervention sur le bâti ancien

Couvertures

La couverture sera exécutée de préférence en tuiles « tiges de botte » ou de type romanes comportant un ressaut au milieu du pureau (« romanes-canal » « occitanes » ou similaires). Elles seront de tons mêlés ou nuancés, pose brouillée sans dessin géométrique. Les mélanges trop clairs sont déconseillés.

Les couvertures présentant un aspect ardoise sont également autorisées.

Il est recommandé de conserver les pentes de toits.

Les rives en pignons seront réalisées de préférence par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises sur un chevron de 8 cm maximum. L'emploi de tuiles à rabat est déconseillé.

La toiture sera de préférence à égout pendant avec chevrons apparents coupés d'équerre. Les caissons lambrissés horizontaux sont déconseillés.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les ouvrages d'évacuation des eaux (dalles, tuyaux de descente) seront plutôt réalisés en zinc.

Façades –ravalement

Les enduits extérieurs seront réalisés de préférence au mortier de chaux naturelle (CL ou NHL) avec des sables blonds de carrière de moyenne granulométrie. Ils seront serrés à la truelle et brossés avant séchage complet.

L'emploi de baguettes en PVC pour traiter les arêtes est déconseillé.

Menuiseries – ferronneries

Il est préférable de peindre les volets en bois.

Il est souhaitable de réserver l'emploi de PVC pour les huisseries de fenêtres. En ce cas, il est recommandé que les profils employés soient de section comparable à ceux d'une fenêtre en bois.

3 - Constructions neuves

Couvertures

La couverture sera exécutée de préférence en tuiles de couleur terre cuite. Elle pourra également être de tons mêlés ou nuancés, pose brouillée.

Les couvertures présentant un aspect ardoise sont également autorisées.

La pente des toits sera de 30° à l'exception des toitures couvertes d'ardoises et matériaux d'aspect similaire.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les ouvrages d'évacuation des eaux (dalles, tuyaux de descente) seront réalisés de préférence en zinc.

Façades

Sont recommandés les enduits extérieurs de ton pierre ou de la teinte naturelle de la chaux sans addition de colorant.

Les constructions utilisant une ossature bois et/ou du bardage bois sont également autorisées.

CHAPITRE VII : LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES



PREFECTURE DE LA VIENNE



Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt
de la Vienne

Service : Forêt, Eau,
Environnement

20, rue de la Providence
B.P. 523
86020 Poitiers Cedex

Création de haies ou de bosquets

Liste indicative des essences préconisées sur le secteur de Chiré en Montreuil

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

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

* Strate arborée :

➤ en zone à caractère naturel :

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

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, tremble), saules
autochtones, ...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable
sycomore (sol profond), micocoulier,...

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

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

* strate arbustive :

➤ en zone à caractère naturel :

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

➤ en zone plus urbaine :

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

A proscrire :

- les plantation de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

CHAPITRE VIII – ANNEXE REGLEMENTAIRE :

(extraits du code de l'urbanisme dans sa rédaction en date du 22 janvier 2008)

Sous-section 1 : Constructions nouvelles soumises à permis de construire

ARTICLE R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 2 : Constructions nouvelles dispensées de toute formalité au titre du présent code

ARTICLE R421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

ARTICLE R421-3

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

ARTICLE R421-4

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

ARTICLE R421-5

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

ARTICLE R421-6

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d) de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

ARTICLE R421-7

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

ARTICLE R421-8

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Sous-section 3 : Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

ARTICLE R421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

ARTICLE R421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

ARTICLE R421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

ARTICLE R 421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Section II : Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

ARTICLE R421-13

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Sous-section 1 : Travaux soumis à permis de construire

ARTICLE R421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

ARTICLE R421-15

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

ARTICLE R421-16

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

Sous-section 2 : Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

ARTICLE R421-17

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 :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

- 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 ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

Section III : Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

ARTICLE R421-18

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

ARTICLE R421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

ARTICLE R421-20

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

ARTICLE R421-21

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

ARTICLE R421-22

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

ARTICLE R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

- h) Les travaux 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 ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE R421-24

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

ARTICLE R421-25

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'oeuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

ARTICLE R421-26

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

ARTICLE R421-27

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 située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

ARTICLE R421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques, ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE R421-29

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.