



*Modification simplifiée n°4
du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur*

NOTICE DE PRESENTATION

P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	12-12-2008	29-05-2012	10-01-2013
Modification simplifiée n°1			12-06-2014
Modification simplifiée n°2			26-05-2016
Modification simplifiée n°3			29-09-2016
Modification simplifiée n°4	En cours	En cours	En cours

Table des matières

1.	Modification simplifiée n°4 : objet et choix de la procédure	3
2.	Présentation du contexte communal	4
3.	Cohérence du projet	7
3.1	<i>Suppression des emplacements réservés</i>	7
3.2	<i>Harmonisation des règles sur les clôtures et prise en compte des enjeux environnementaux et patrimoniaux</i>	8
4.	Déroulement de la procédure	10
5.	Le contenu de la modification simplifiée	11

1. Modification simplifiée n°4 : objet et choix de la procédure

L'objet de la modification simplifiée n°4

La présente procédure a pour objet la suppression de deux emplacements réservés, l'un concernant l'aménagement d'un carrefour et l'autre l'aménagement d'un chemin piéton. La liste des emplacements réservés sera actualisée. Elle consiste également à uniformiser la rédaction des règlements sur l'édification des clôtures. La modification porte donc sur le règlement graphique, sur le règlement écrit et sur le rapport de présentation.

Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La suppression des emplacements réservés n°9 et n°13 dans le règlement graphique et dans la liste des emplacements réservés ainsi que la modification du règlement sur les clôtures ne viennent pas à l'encontre des conditions précitées.

Au regard des éléments prédéfinis, il s'avère que la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, se trouve être la plus adaptée.

2. Présentation du contexte communal

Depuis 2016, la commune de Saint-Sauveur fait partie de la commune nouvelle de Senillé-Saint-Sauveur, située dans le département de la Vienne. Sa proximité avec la D725 et l'A10 lui permet de rejoindre Châtelleraut en 10 minutes, Poitiers en 40 minutes et Tours en 50 minutes. Elle fait partie du bassin de vie de Châtelleraut et bénéficie d'une situation géographique favorable aux déplacements et aux échanges économiques. S'étendant sur une superficie de 50,3 km², la commune compte 1 735 habitants (2021 INSEE), soit une densité de 34.5 habitants par km². Senillé-Saint-Sauveur est une commune à dominante rurale, intégrée à l'aire d'attraction de Châtelleraut, dont elle est une commune de la couronne.

Figure 1 : Localisation de la commune de Senillé Saint Sauveur (86)



Source : Géoportail 2025

L'église Saint-Antoine de Saint-Sauveur

L'église Saint-Antoine de Saint-Sauveur, située sur la commune de Senillé-Saint-Sauveur, est un édifice religieux riche en histoire et en architecture. Elle surplombe le bourg de Saint-Sauveur et dépendait autrefois de la commanderie de la Foucaudière, fondée par l'ordre des Antonins en 1366. L'église Saint-Antoine de la Foucaudière a été classée Monument Historique en 1910, et les restes de l'ancien cloître en 1913. D'anciennes maisons et fermes traditionnelles, illustre l'architecture rurale de la région.

Figure 2 et 3 : Eglise Saint-Antoine de Senillé Saint Sauveur et commanderie de la Foucaudière



Source : Monumentum.fr



Source : Monumentum.fr

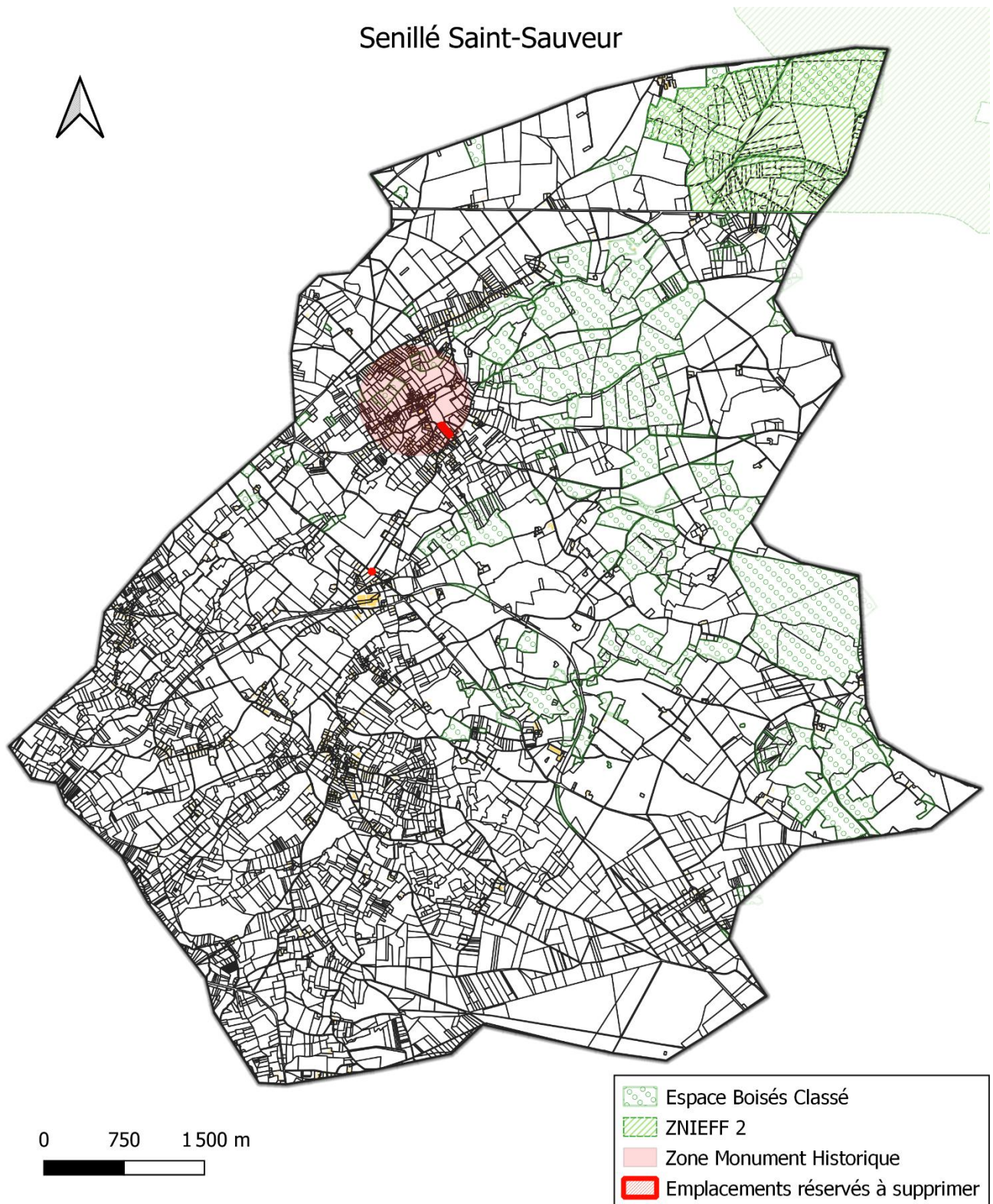
Un territoire agricole et résidentiel

L'occupation des sols de Saint-Sauveur est marquée par la prédominance des espaces agricoles et naturels qui s'étendent sur environ 4700 hectares, témoignant du caractère rural de la commune. Le développement résidentiel y reste modéré, avec une volonté de préserver l'identité paysagère et environnementale du territoire. Grâce à son cadre de vie attractif, son patrimoine riche et sa proximité avec Châtellerault, Senillé-Saint-Sauveur constitue un lieu de vie idéal pour les habitants à la recherche d'un environnement paisible tout en restant connecté aux pôles économiques et urbains de la région.

Un environnement naturel préservé

La commune est également riche en espaces naturels, avec une forte présence de bois et de prairies. Une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II couvre une légère partie du territoire, la Forêt de Guerche et de la Groie. Ces espaces constituent un véritable atout pour la biodiversité locale et les activités de plein air. Les deux emplacements réservés concernés par la modification ne sont pas situés sur la ZNIEFF.

Figure 3 : Carte de Senillé Saint Sauveur



Source : BD PARCELLAIRES / 2025 : AT86 - Service Cadre de Vie -Pôle Planification - 12/03/2025

3. Cohérence du projet

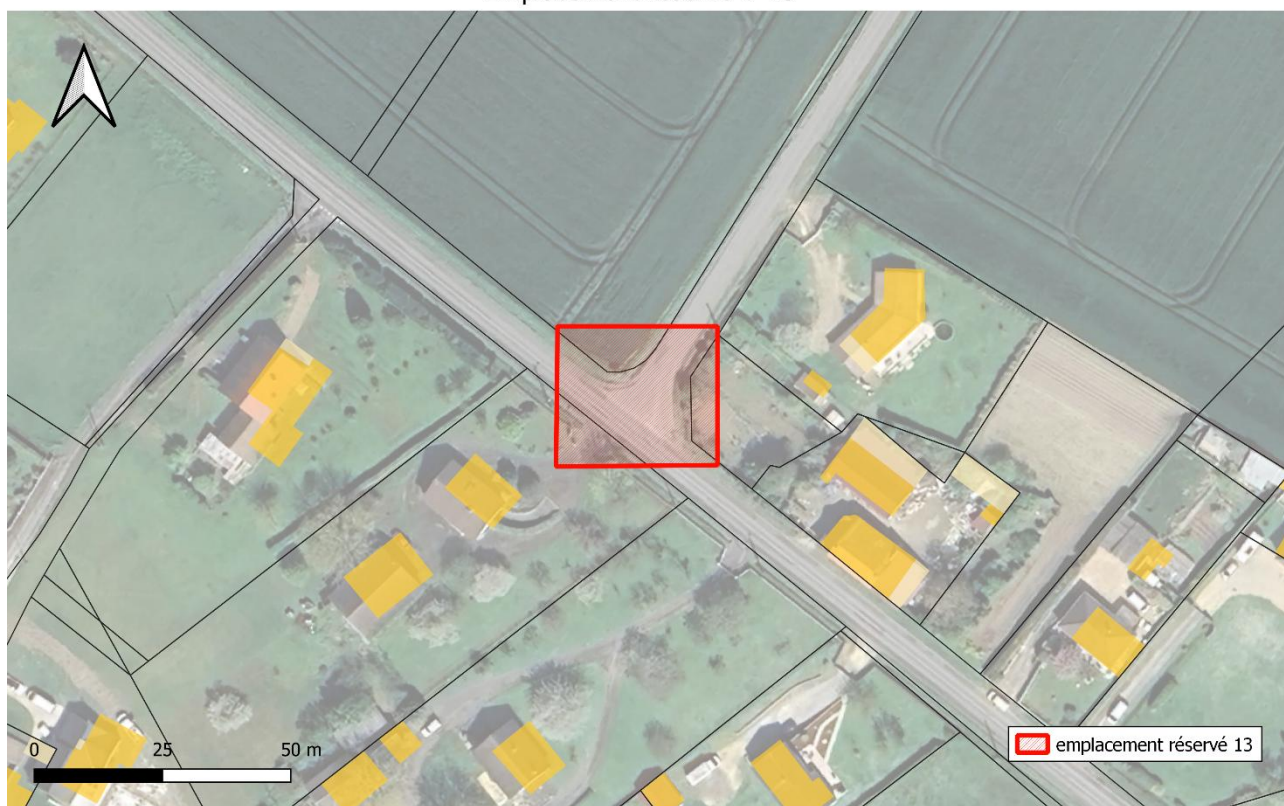
3.1 Suppression des emplacements réservés

Saint-Sauveur possède 15 emplacements réservés. Les deux emplacements réservés concernés par la modification simplifiée sont les suivants : ER n°13 et ER n°9.

L'emplacement réservé n°13 est situé au carrefour de la RD 14 et la RD 133 au lieu dit La Justice : il est à cheval sur l'emprise publique et les parcelles D 609, D 433 et D634. D'une surface de 1500m² il a été mis en place pour un potentiel aménagement du carrefour. Aujourd'hui la commune de Senillé Saint Sauveur, souhaite le retirer car l'aménagement de ce carrefour n'est pas au programme des travaux du gestionnaire de voirie. Cette modification est mineure, car de par son emprise et sa localisation, elle n'est pas de nature à impacter l'environnement.

Figure 4 :

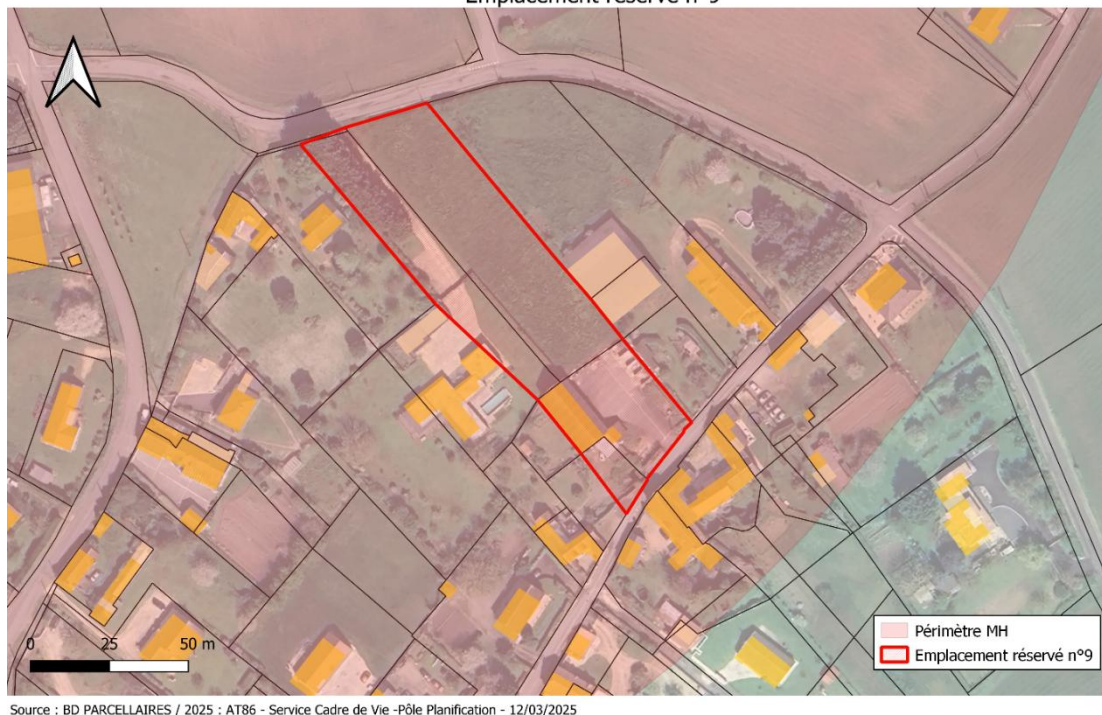
Emplacement réservé n°13



Source : BD PARCELLAIRES / 2025 : AT86 - Service Cadre de Vie -Pôle Planification - 12/03/2025

L'emplacement réservé n°9 est situé entre la route départementale 79 et la rue de Champagne. Il recouvre les parcelles : AH0181 ; AH0182 ; AH0415 ; AH0362 ; AH0407. Pour une surface de 5226m², cet emplacement réservé était initialement prévu pour l'aménagement d'une liaison piétonne entre les 2 axes. Situé en zone « urbain pavillonnaire » (Up) et dans le périmètre de protection des monuments historiques, la suppression de cet emplacement réservé n'aura pas d'incidence environnementale. Il permettra au contraire de libérer une dent creuse pour favoriser le développement du bourg, comme prévu dans le premier objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable « Axe 1 : Le développement du Bourg ».

Figure 5 :
Emplacement réservé n°9



3.2 Harmonisation des règles sur les clôtures et prise en compte des enjeux environnementaux et patrimoniaux

Suite à la fusion des communes de Senillé et de Saint-Sauveur, celles-ci forment aujourd'hui une commune nouvelle : Senillé Saint-Sauveur. Toutefois, les documents d'urbanisme n'ont pas encore été actualisés, et les communes déléguées disposent donc chacune de leur propre PLU. Afin d'assurer une harmonisation et une cohérence entre ces documents, les modifications qui seront apportées au PLU de Saint-Sauveur suite à la modification simplifiée seront également appliquées au PLU de Senillé. Cela permettra aux habitants d'une même commune de bénéficier des mêmes réglementations, évitant ainsi toute situation ambiguë.

Considéré comme bloquant et trop restrictif, le souhait de la commune nouvelle est de revoir l'écriture du règlement sur les clôtures.

Les nouvelles règles sur les clôtures, permettent davantage de s'adapter au projet et au territoire tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.

Limites l'incidence sur la ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est l'outil de connaissance de la biodiversité régionale. Il a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type II concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes, possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

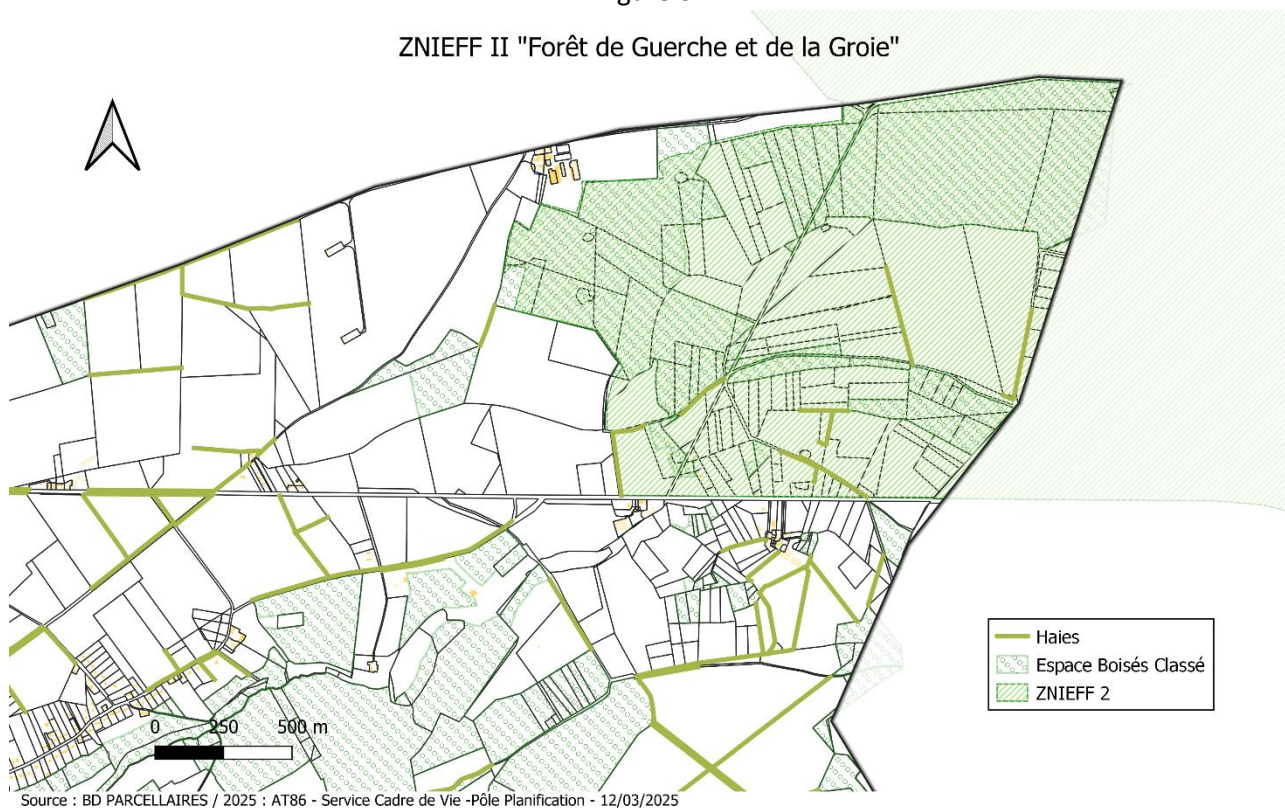
Cet inventaire est un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière...).

En raison de sa surface importante, de la diversité de ses peuplements mêlant feuillus et résineux, ainsi que de sa position géographique, la ZNIEFF "Forêt de Guerche et de la Groie" possède un intérêt biologique élevé, notamment en ce qui concerne son avifaune forestière, puisque 13 espèces d'oiseaux présentant un statut de conservation défavorable en France ou en Europe s'y reproduisent régulièrement.

Il faut noter la présence de rapaces forestiers qui va des espèces communes comme la Buse ou l'Epervier à des oiseaux de répartition beaucoup plus localisée, tels que la Bondrée apivore, ou le Busard St Martin. Avec 6 espèces différentes, le cortège des pics est également très riche : on y note entre autres la présence du Pic noir et celle du Pic mar. La nidification de l'Engoulevent et de la Bécasse, deux oiseaux peu communs en région Poitou-Charentes, est aussi à signaler. Il convient au vu de ces enjeux de préserver au maximum les haies et de favoriser des essences locales dont les espèces répertoriées sont déjà accoutumées.

Figure 6 :

ZNIEFF II "Forêt de Guerche et de la Groie"



Le PLU de Saint-Sauveur a, par le passé, déjà fait l'objet de plusieurs modifications simplifiées. La modification simplifiée n°3 portait sur l'implantation d'une centrale photovoltaïque située dans le périmètre de la ZNIEFF. La ZNIEFF se situe en zone N et A au règlement graphique du PLU. Actuellement le règlement des zones A et N autorise les murs maçonnés, peu bénéfique pour la biodiversité et le bon fonctionnement naturel du site. La nouvelle écriture des règles sur les clôtures supprime cette possibilité des murs maçonnés et est ainsi davantage respectueuse des enjeux environnementaux.

C'est pourquoi la rédaction de celle-ci se fera dans le respect des conditions environnementales du site, de manière à ce qu'un projet de clôtures, même situé dans le périmètre ZNIEFF, n'impacte en rien la nature et le bon fonctionnement naturel du site.

Il en va de même pour le périmètre de protection des monuments historiques dont les travaux sur clôtures seront soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. L'objectif de réécrire cette réglementation est de simplifier les travaux sur les clôtures tout en gardant un cadre afin de ne pas détériorer la qualité paysagère et architecturale de la commune.

De même d'un point de vue patrimonial, la nouvelle règle sur les clôtures tend à préserver les murs en pierres qui font l'identité du territoire tout en apportant un cadre pour le maintien de la qualité architecturale.

4. Déroulement de la procédure

Il n'a pas été tenu de concertation préalable dans le cadre de la procédure de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier sera soumis pour avis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois selon des modalités précisées par délibération du conseil municipal, et notamment :

- En présentiel avec un dossier papier, consultable sur les heures d'ouverture au public auprès du service urbanisme de la commune (Lundi, mardi de 8h30 à 12h et jeudi, vendredi de 13h30 à 17h30)
- En dématérialisé avec un dossier numérique, consultable sur le site de la ville www.senille-st-sauveur.fr
- Les observations pourront être formulées en mairie sur un registre dédié

Elles seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

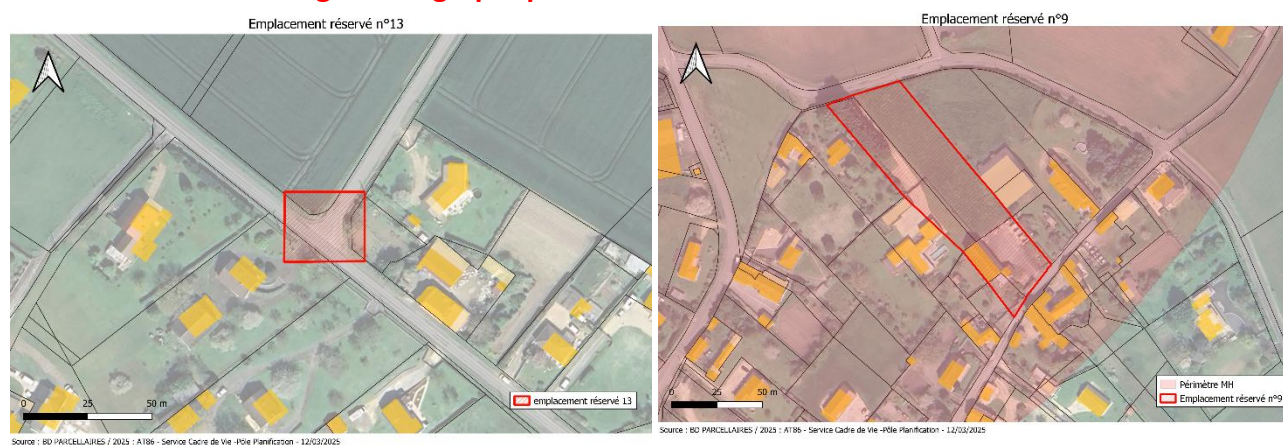
À l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que par le public.

Un bilan de la mise à disposition sera présenté par le Président au conseil communautaire, qui délibérera et approuvera la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

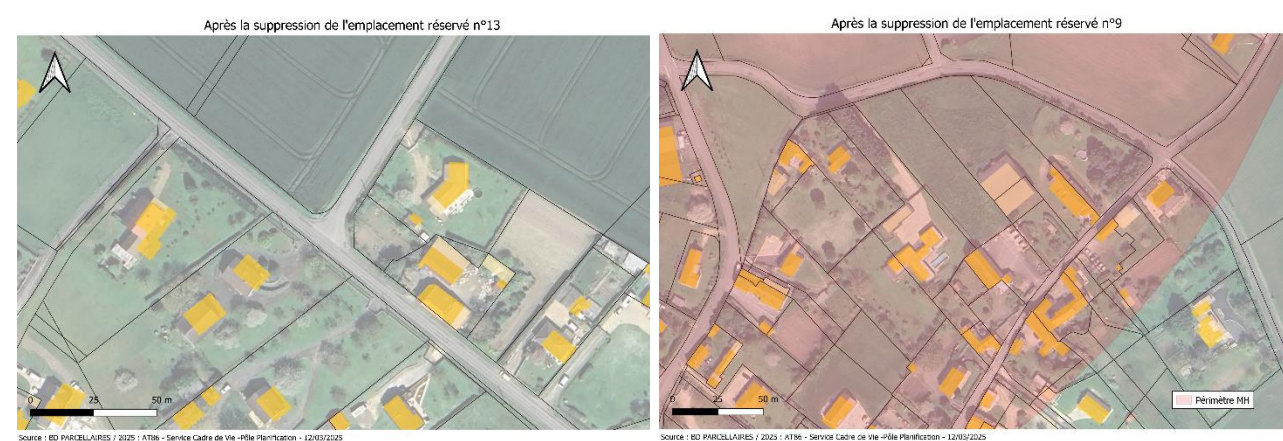
5. Le contenu de la modification simplifiée

Le règlement graphique est modifié comme suit :

Ancienne version du règlement graphique du PLU de la commune de Senillé Saint-Sauveur :



Nouvelle version du règlement graphique du PLU de la commune de Senillé Saint-Sauveur :



Le règlement est modifié comme suit :

Ancienne version du règlement du PLU de Saint-Sauveur :

ZONE U : Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites. Leur hauteur par rapport au niveau du sol avant travaux sera comprise entre 1 mètre et 1.6 mètre. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

ZONE AU : *Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.*

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites. Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains. »

ZONE A : *Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.*

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains. »

ZONE N : *Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.*

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains. »

Nouvelle version du règlement du PLU de Saint-Sauveur :

ZONE U :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.90 mètres en limite séparative et 1.60 mètres sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Dans le cas de murs en pierres, ces derniers doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cadre de la création d'un accès, les finitions du percement crée devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierres, chainage en pierres). La surélévation de ces murs en pierres devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierres seront d'une couleur ton pierres de pays et ils devront être affleurants sans surépaisseur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre le passage de l'eau.

En limite des zones agricoles et naturelles, les clôtures devront être végétales. Les essences devront être locales et diversifiées.

ZONE AU :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.90 mètres en limite séparative et 1.60 mètres sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Dans le cas de murs en pierres, ces derniers doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cadre de la création d'un accès, les finitions du percement crée devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierres, chainage en pierres). La surélévation de ces murs en pierres devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierres seront d'une couleur ton pierres de pays et ils devront être affleurants sans surépaisseur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre le passage de l'eau.

En limite des zones agricoles et naturelles, les clôtures devront être végétales. Les essences devront être locales et diversifiées.

ZONE A :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.90 mètres en limite séparative et 1.60 mètres sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Dans le cas de murs en pierres, ces derniers doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cadre de la création d'un accès, les finitions du percement crée devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierres, chainage en pierres). La surélévation de ces murs en pierres devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierres seront d'une couleur ton pierres de pays et ils devront être affleurants sans surépaisseur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre le passage de l'eau.

Les clôtures seront constituées :

- D'une haie végétale constituée d'essences locales variées.*
- Et/ou d'un grillage équipé ou non d'un dispositif occultant constitué de matériaux naturels.*
- Les soubassements et murets sont autorisés mais ne devront pas représenter plus d'un tiers de la hauteur totale de la clôture, prise depuis le terrain naturel.*

En limite des zones agricoles et naturelles, les clôtures devront être végétales. Les essences devront être locales et diversifiées.

ZONE N :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.90 mètres en limite séparative et 1.60 mètres sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Dans le cas de murs en pierres, ces derniers doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cadre de la création d'un accès, les finitions du percement crée devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierres, chainage en pierres). La surélévation de ces murs en pierres devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierres seront d'une couleur ton pierres de pays et ils devront être affleurants sans surépaisseur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre le passage de l'eau.

Les clôtures seront constituées :

- D'une haie végétale constituée d'essences locales variées.*
- Et/ou d'un grillage équipé ou non d'un dispositif occultant constitué de matériaux naturels.*
- Les soubassements et murets sont autorisés mais ne devront pas représenter plus d'un tiers de la hauteur totale de la clôture, prise depuis le terrain naturel.*

En limite des zones agricoles et naturelles, les clôtures devront être végétales. Les essences devront être locales et diversifiées.

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Ancienne version du rapport de présentation du PLU de Saint-Sauveur :

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Mise en place de continuités piétonnes	3 208 m ²	Commune
2	Mise en place de continuités piétonnes	2 045 m ²	Commune
3	Espaces verts et espaces publics	2 797 m ²	Commune
4	Espaces verts et espaces publics	2 930 m ²	Commune
5	Équipement public à caractère social (personnes âgées)	8 190 m ²	Commune
6	Espaces verts et espaces publics	9 500 m ²	Commune
7	Aménagement de carrefour et stationnement	4 185 m ²	Commune
8	Équipement public à caractère de loisirs, culturels et sportifs	10 800 m ²	Commune
9	Continuité piétonne et espaces publics	5 180 m ²	Commune
10	Aménagement de carrefour	320 m ²	Commune
11	Aménagement de carrefour	930 m ²	Commune
12	Aménagement de carrefour	720 m ²	Commune
13	Aménagement de carrefour	1 500 m ²	Commune
14	Aménagement de carrefour	1 230 m ²	Commune
15	Aménagement des abords de l'église (parcelle 230)	480 m ²	Commune

Nouvelle version du rapport de présentation du PLU de Saint-Sauveur :

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Mise en place de continuités piétonnes	3 208 m ²	Commune
2	Mise en place de continuités piétonnes	2 045 m ²	Commune
3	Espaces verts et espaces publics	2 797 m ²	Commune
4	Espaces verts et espaces publics	2 930 m ²	Commune
5	Équipement public à caractère social (personnes âgées)	8 190 m ²	Commune
6	Espaces verts et espaces publics	9 500 m ²	Commune
7	Aménagement de carrefour et stationnement	4 185 m ²	Commune
8	Équipement public à caractère de loisirs, culturels et sportifs	10 800 m ²	Commune
9	Continuité piétonne et espaces publics	5 180 m²	Commune
10	Aménagement de carrefour	320 m ²	Commune
11	Aménagement de carrefour	930 m ²	Commune
12	Aménagement de carrefour	720 m ²	Commune
13	Aménagement de carrefour	1 500 m²	Commune
14	Aménagement de carrefour	1 230 m ²	Commune
15	Aménagement des abords de l'église (parcelle 230)	480 m ²	Commune



PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation de la modification simplifiée N° 3



2016

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Projet approuvé
Elaboration	12/12/2008	29/05/2012	21/03/2013
Modification simplifiée n° 1			12/06/2014
Modification simplifiée n° 2			26/05/16
Modification simplifiée n° 3			29/09/16

Sommaire

1 - La procédure de modification simplifiée	page 3
2 - Objet de la procédure	page 4
3 - Présentation du projet de parc photovoltaïque	page 4
4 - Justification de la modification simplifiée	page 13
5 - Ancienne rédaction du règlement	page 15
6 - Nouvelle rédaction du règlement	page 16

1 - La procédure de modification simplifiée :

(articles L153-45 à 48 et L153-41 du code de l'urbanisme)

La modification du plan local de l'urbanisme (PLU) peut se faire par le biais de la procédure de modification simplifiée dès lors :

- qu'elle porte sur la modification du règlement du PLU et n'a pas pour conséquences :
 - la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - la diminution des possibilités de construire ;
 - la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- qu'elle ne change pas les orientations du projet d'aménagement durable du document

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

(L. 153-45)

- engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification



ETUDES / REALISATION DU DOSSIER

(L153-45)

- le maire conduit la procédure
- contenu du dossier : une note de présentation du projet permettant d'exposer les motifs des évolutions proposées et de présenter les nouvelles dispositions du PLU + nouvelles dispositions réglementaires



NOTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

(L. 153-47 / L104-2 / R104-8)

- soumission du projet pour information aux personnes publiques associées visées au L.132-7 et L.132-9



MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

(L. 153-47)

- le conseil municipal précise les modalités de la mise à disposition et les porte à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition (affichage en mairie et publication dans un journal diffusé dans le département)
- mise à disposition du public pendant 1 mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et le cas échéant, des avis émis par les personnes associées
- enregistrement et conservation des observations (registre)



ADOPTION DU PLU MODIFIE

(L. 153-47 / R. 153-20)

- présentation du bilan de la mise à disposition par le maire devant le conseil municipal
 - modification éventuelle pour tenir compte des avis émis et des observations du public
- Délibération motivée et adoption par le conseil municipal**



OPPOSABILITE DU PLU

(L153-48 / CGCT L2131-1)

Que la commune soit ou non couverte par un SCoT approuvé, l'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de son affichage en mairie, de sa publication dans un journal d'annonces légales et de sa transmission en préfecture.

2 - Objet de la modification simplifiée

Le PLU de Saint-Sauveur a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2013. Il a fait l'objet d'une 1ère modification simplifiée (MS1) approuvée par délibération du conseil municipal du 12 juin 2014 et d'une 2ème modification simplifiée (MS2) approuvée par délibération du conseil municipal du 26 mai 2016.

L'objet de ces deux modifications portait sur la modification du règlement.

Il apparaît nécessaire de modifier le règlement du PLU afin de **permettre la réalisation d'un projet de parc photovoltaïque au sol.**

Le projet étant prévu sur un site d'enfouissement d'ordures ménagères, une partie y est déjà consacrée à la production d'énergie électrique à partir du biogaz issu de cette décharge. Ainsi, le parc de panneaux photovoltaïques au sol prévu sur ce même site et destiné à la production, lui aussi, d'électricité viendrait en cohérence avec ce qui se fait déjà. N'est-ce pas une occasion de donner une seconde vie à ce site ?

De plus, les panneaux photovoltaïques destinés au parc seront fabriqués à Châtelleraut. Ce projet permettrait alors de faire travailler les industries locales et de favoriser ainsi le circuit court. Le projet aura donc un impact direct sur l'économie locale par l'intermédiaire des budgets des collectivités locales et du surcroît d'activité d'entreprises locales.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est engagée pour la raison suivante :

- **modification de l'article 2 du règlement en secteur Nd, sous-secteur de la zone N.**

3 - Présentation du projet de parc photovoltaïque au sol

Pourquoi du photovoltaïque :

- **Une énergie propre, renouvelable et locale**

L'énergie photovoltaïque est renouvelable, produite et consommée localement et ne rejette ni CO₂, ni déchets toxiques et sa source est gratuite. Elle s'inscrit donc idéalement dans la perspective d'une politique du développement durable et dans le respect de la volonté locale.

- **Une énergie de diversification**

Les lois Grenelle ont fixé comme objectif qu'en 2020, 23% de l'énergie consommée en France devrait être d'origine renouvelable. Le recours au photovoltaïque contribue à diversifier les sources d'énergie et à réduire la dépendance vis-à-vis des énergies non renouvelables.

- **Une énergie pleine de perspectives**

Nouveau domaine de recherche pour les écoles techniques, secteur créateur d'emplois : l'énergie photovoltaïque est résolument tournée vers l'avenir.

La filière photovoltaïque représente l'équivalent de 10 870 emplois fin 2014. Il s'agit d'emplois locaux, non délocalisables. Ainsi, pendant le fonctionnement, les tâches d'entretien et de surveillance représenteront l'équivalent d'un emploi à temps plein.

- **Une énergie aux bénéfices locaux**

30% à 40% des coûts liés aux travaux de réalisation du site sont investis auprès d'entreprises régionales (génie civil, infrastructures électriques, ingénierie, exploitation et maintenance des panneaux photovoltaïques...). Pour l'exploitation du parc photovoltaïque, un emploi sera créé sur place.

De plus, l'implantation de panneaux photovoltaïques permet aux propriétaires et exploitants d'obtenir un revenu accessoire dans le cadre d'un bail de mise à disposition de son terrain.

- **Une réversibilité totale**

Le renouvellement d'un parc n'occasionne pas de frais de démantèlement, puisque celui-ci est anticipé et intégré dans la rentabilité du projet. Des garanties financières sont mises en place par l'exploitant du parc pour assurer, même en cas de défaillance de ce dernier, le démantèlement des parcs.

La durée de vie de panneaux photovoltaïques est de 30 ans.

- **Une énergie rentable**

Au cours de son exploitation, un parc photovoltaïque produit 40 à 85 fois plus d'énergie qu'il n'en faut pour la construire et la démanteler. Elle est donc « rentabilisée », en terme énergétique dans les premiers mois de son installation. D'un point de vue économique, le coût de l'électricité d'un parc photovoltaïque est stable et indépendant des variations qui affectent les sources d'énergie fossiles, et tend déjà à devenir meilleur marché que celles-ci (gaz, charbon et fioul).

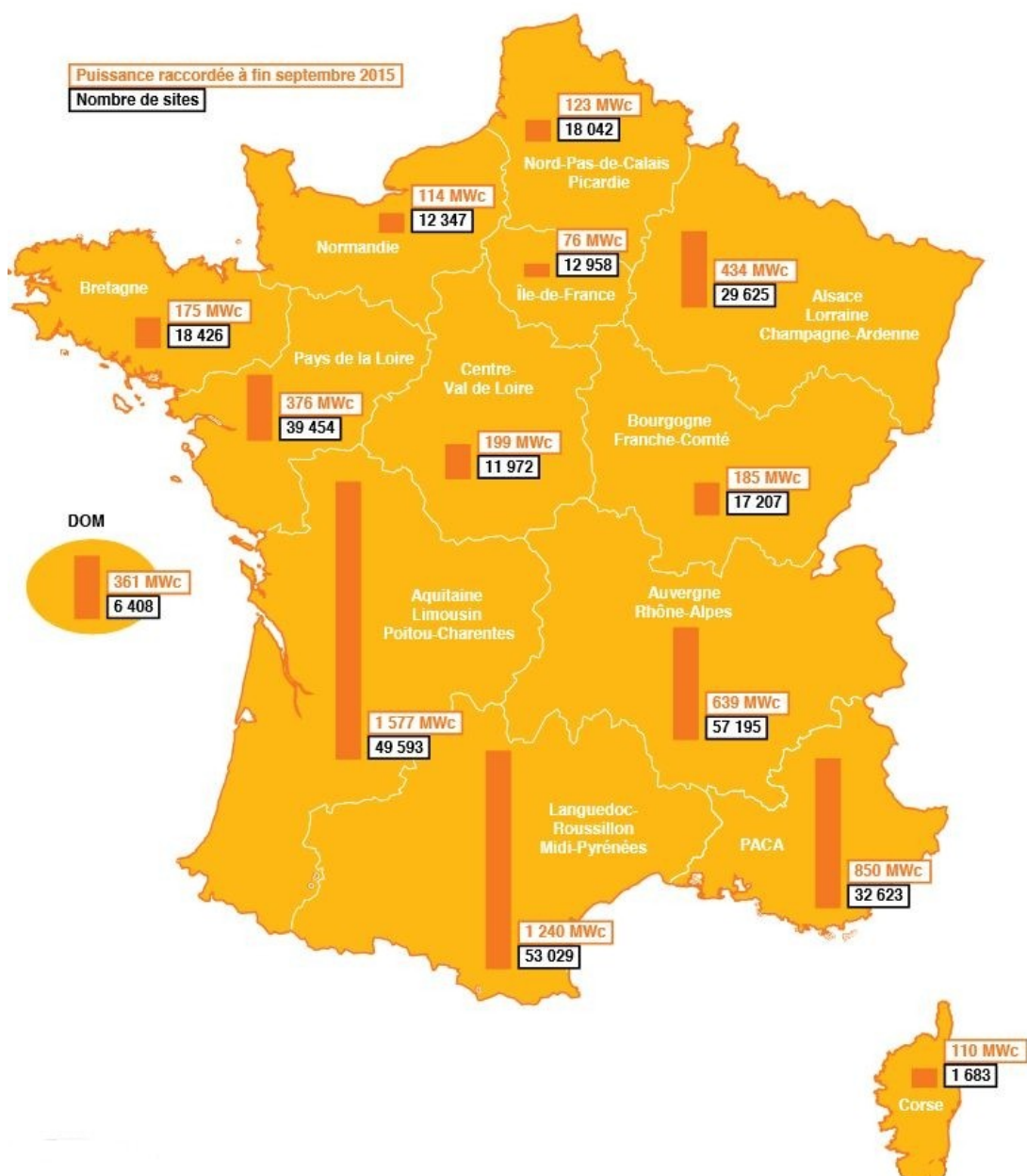
Le contexte :

- National

La France a inscrit dans la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement son engagement d'atteindre 23% d'énergies renouvelables dans sa consommation d'énergie en 2020.

Cartographie du photovoltaïque en France à fin septembre 2015

Source : Observ'ER d'après chiffres SOeS 2015



Sur cette carte, qui tient compte des nouvelles grandes régions, la part de l'ex-Aquitaine se monte à près de 70%.

Les installations photovoltaïques, qui génèrent une production à l'échelle industrielle, sont fortement consommatrices d'espace. Aussi est-il indispensable de privilégier l'implantation de ces installations dans des espaces sans enjeux, voire en déprise. Des opportunités éventuelles existent sur des friches industrielles, d'anciens terrains militaires, d'anciennes carrières ou décharges réhabilitées, des talus de carrières, des espaces ouverts en zones industrielles ou artisanales...

Le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009 (entré en vigueur le 1^{er} décembre 2009) et la circulaire du 18 décembre 2009 relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol organise le développement des installations au sol.

- **Local**

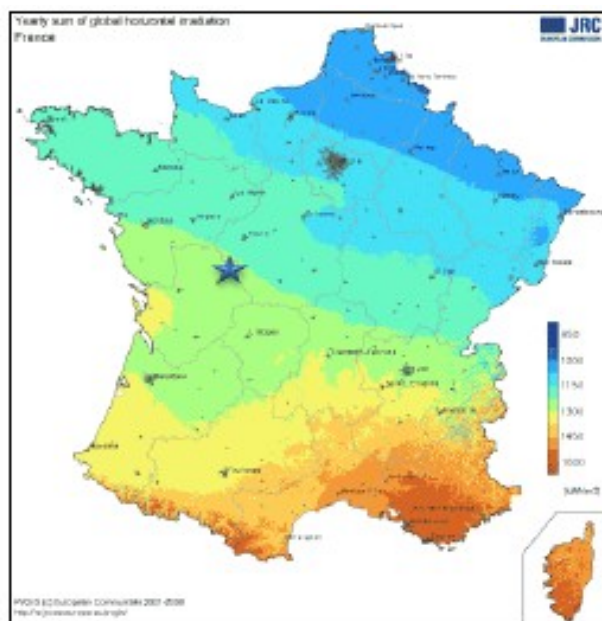
Au 31 décembre 2015, l'ex-région Poitou-Charentes représentait 301 MWc de puissance installée.

(source : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>)

Dans ce cadre, l'ex-région Poitou-Charentes a élaboré son Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) validé par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2013.

L'objectif de ce Schéma Régional Climat Air Energie est de favoriser le développement de parcs photovoltaïques au sol en les conciliant avec l'aménagement du territoire et la préservation des milieux naturels et humains.

Avec un ensoleillement moyen de 1270 kWh/m², la région Poitou-Charentes se situe parmi les régions les plus ensoleillées de France et bénéficie donc d'un gisement solaire favorable.



Ensoleillement et gisement solaire en France (source : grafic.land 2009 - Pvgis, 2014)

L'installation de panneaux photovoltaïques permet la production d'électricité et une revente sur le réseau. Cette filière connaît un fort développement en Poitou-Charentes et constitue une filière à favoriser pour la diversification du bouquet énergétique régional pour la production autonome et territoriale d'électricité.

Le projet :

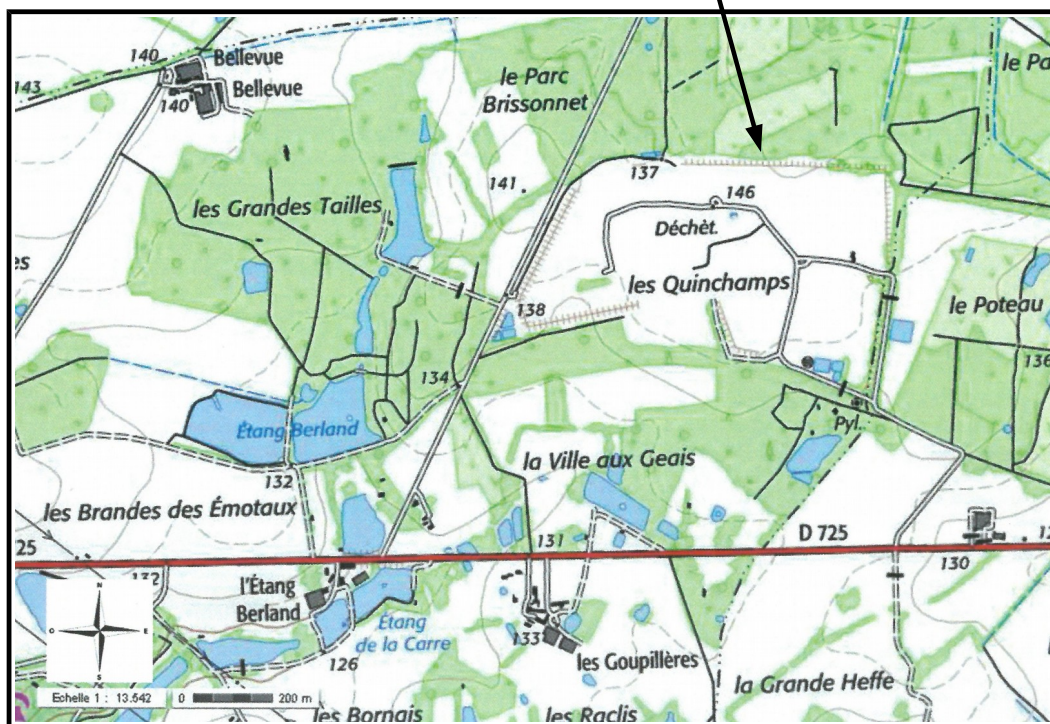
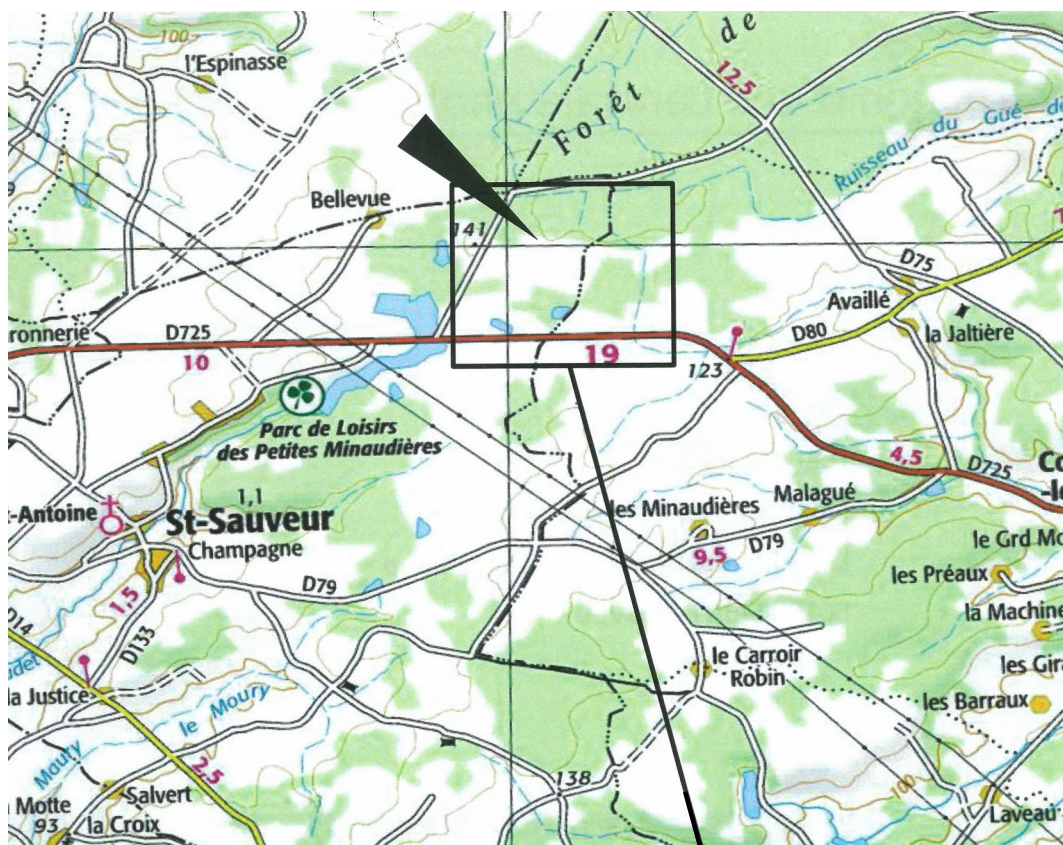
Construction d'un parc photovoltaïque au lieu-dit "Brandes du Quinchamps" de la commune.

Le porteur du projet est la société SERGIES, société d'économie mixte, filiale d'Energies Vienne.

Le projet se situe en dehors de tout bâti, sur une partie du terrain occupé par le centre d'enfouissement technique de déchets ultimes, d'une emprise de 27 ha. Ce centre d'enfouissement est exploité par la

société SITA Sud-Ouest.

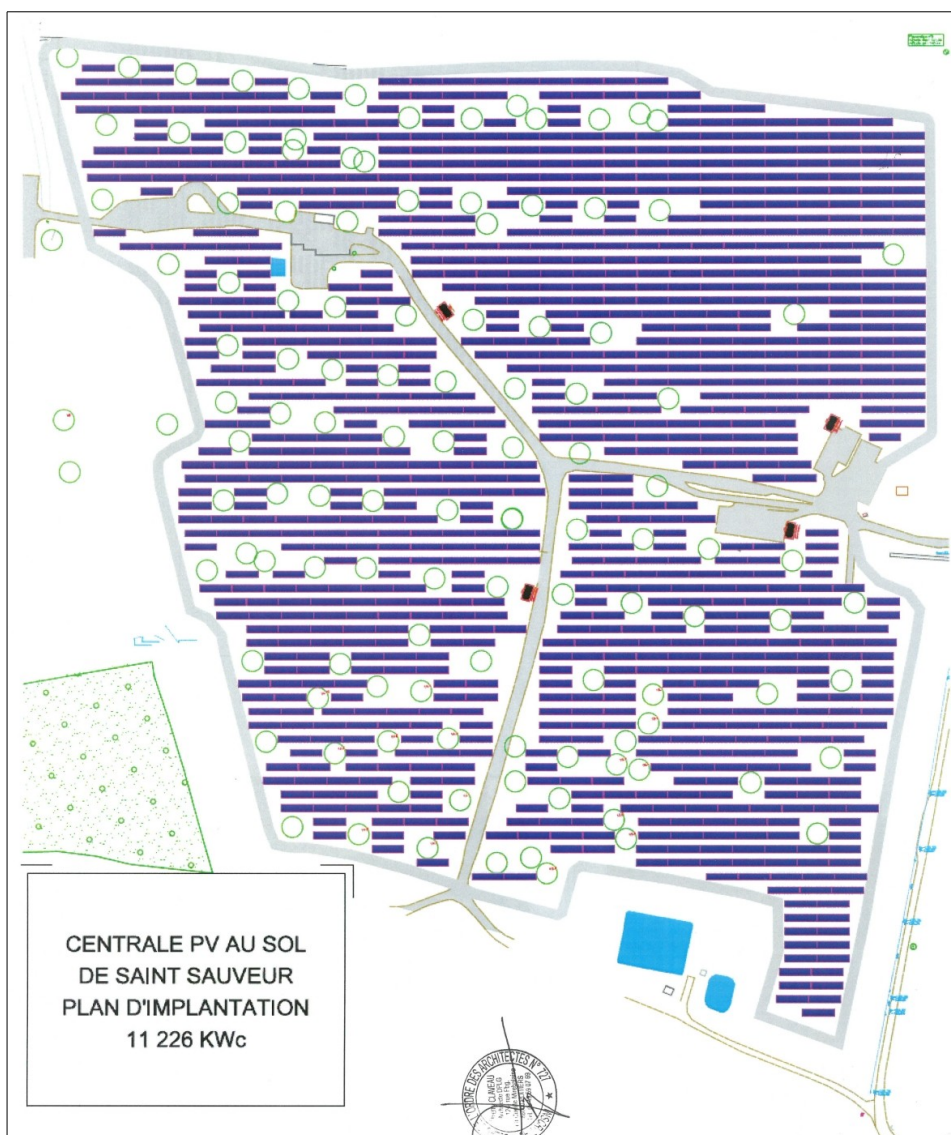
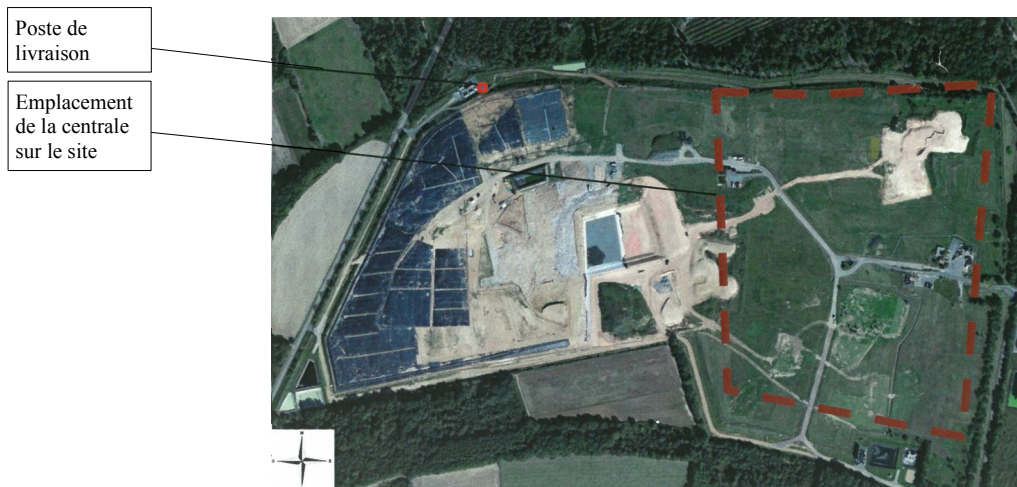
Le hameau le plus proche, La Ville aux Geais, est situé à 560 m.



Sur les 27 ha clôturés, 6,8 seront utilisés par l'installation constituée d'un système photovoltaïque, de câbles de raccordement, de locaux techniques et d'accès depuis la RD 725.

Le parc sera constitué d'une unité de production de 41 578 panneaux pour une puissance de 11 226 MWc.

Le parc se présentera sous la forme de tables fixes d'une hauteur de 2,96 m et de 3,61 m pour les postes électriques. Les panneaux photovoltaïques seront posés sur une partie du terrain qui a été recouverte d'1 m d'argile puis de 30 cm de terre végétale.



Le site présente certains atouts pour l'implantation d'un parc photovoltaïque :

- Terrains accessibles constitués de deux parties, de part et d'autre de la route d'accès au centre de stockage. Aucune modification des voiries ne sera nécessaire : l'accès au parc se fait par la RD 725 puis par la route dédiée au centre de stockage ;
- Terrains ne pouvant pas être utilisés pour un autre usage (agricole, construction, ...) ;
- Réutilisation du site du centre d'enfouissement de déchets ;
- Terrains situés en dehors de toute servitude aéronautique ou radioélectrique militaire et civile, et de télécommunication ;
- Terrain en dehors de toute zone inondable.

Le site bénéficie :

- D'environ 2 000 heures d'ensoleillement par an ;
- Le gisement solaire sur un module photovoltaïque est estimé entre 1225 et 1300 kWh/m²/an. *La production moyenne serait de 13 022 Mwh/an, soit l'équivalent de la consommation de 239 foyers hors chauffage.*

De plus, le site se trouve éloigné de tous éléments pouvant créer une zone d'ombre.

➔ Impact paysagers et environnementaux du projet

Patrimoine bâti : le site n'est pas situé dans le périmètre de protection de monuments historiques

Paysage : Le site s'inscrit dans les plaines vallonnées et boisées de la région du Tuffeau, marquée par ses plaines agricoles et la présence de nombreux bois.

Le site du futur parc photovoltaïque est entouré de bois et de haies. Il ne sera visible que depuis les deux portails d'entrée au site.



Photomontage depuis le portail 1 à l'entrée Est du site



Photomontage depuis le portail des bassins d'eau pluviale au Sud-Ouest

Depuis le portail 1 d'entrée, la voie d'accès monte sur un plateau de remblais. Les premiers panneaux photovoltaïques pourront être vus au sommet du plateau, en contre-plongée. Cette vue reste limitée à ce secteur.

Depuis le portail des bassins d'eau pluviale, on pourra discerner au loin au-dessus des remblais le haut de quelques panneaux photovoltaïques.

L'impact paysager de ce projet sera très faible.

Biodiversité :

La zone d'implantation du projet se situe au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II "Forêt de Guerche et de la Groie". La localisation du projet paraît a priori opportune et le projet répond bien aux objectifs de la transition énergétique.

Bien que les espèces répertoriées dans la ZNIEFF représentent un enjeu biodiversité non négligeable, il convient de noter qu'en l'état des conditions écologiques du site, ces espèces ne sont pas susceptibles de

trouver des conditions d'accueil favorables à leur reproduction.

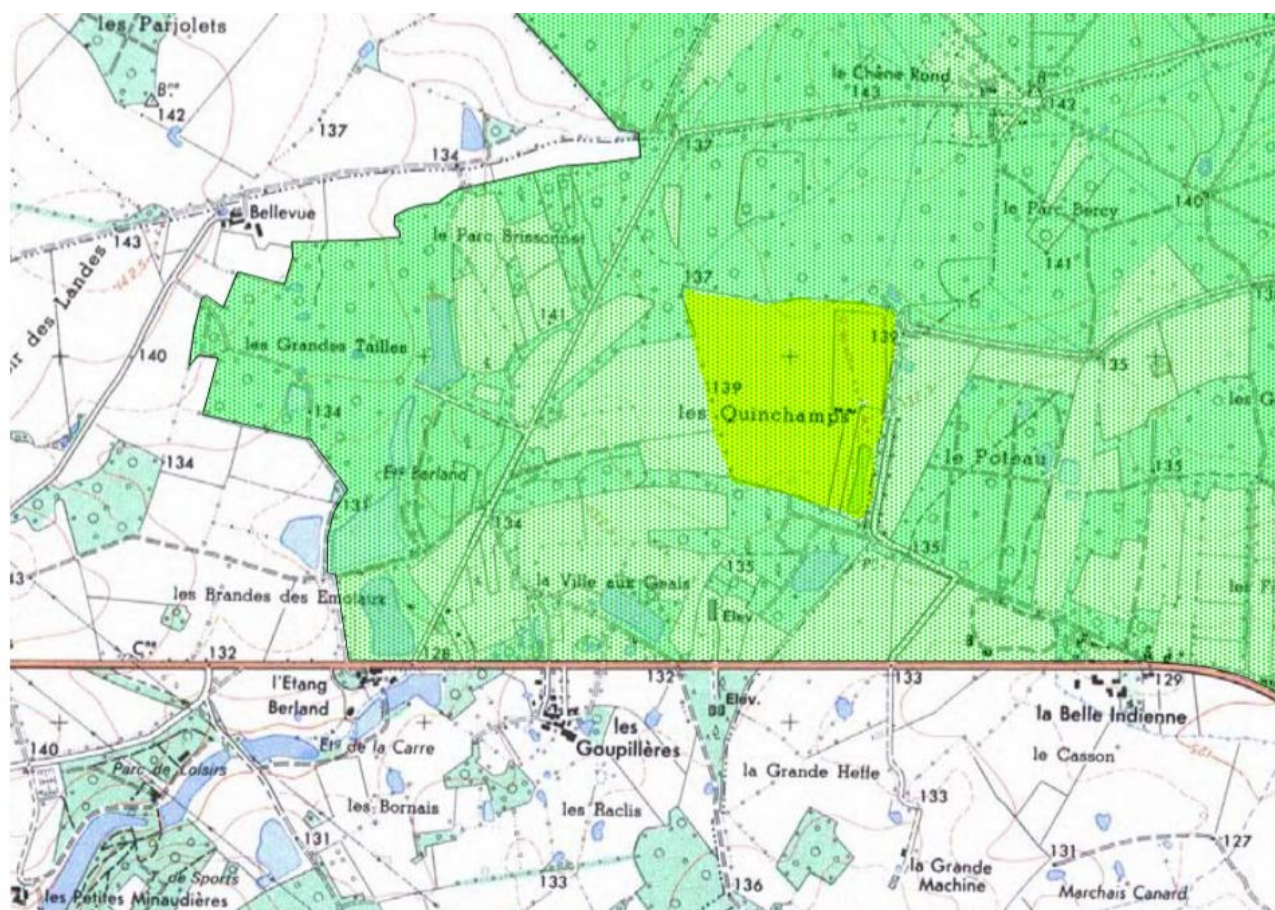
L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est l'outil de connaissance de la biodiversité régionale. Il a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type II concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes, possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

Cet inventaire est un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière....).

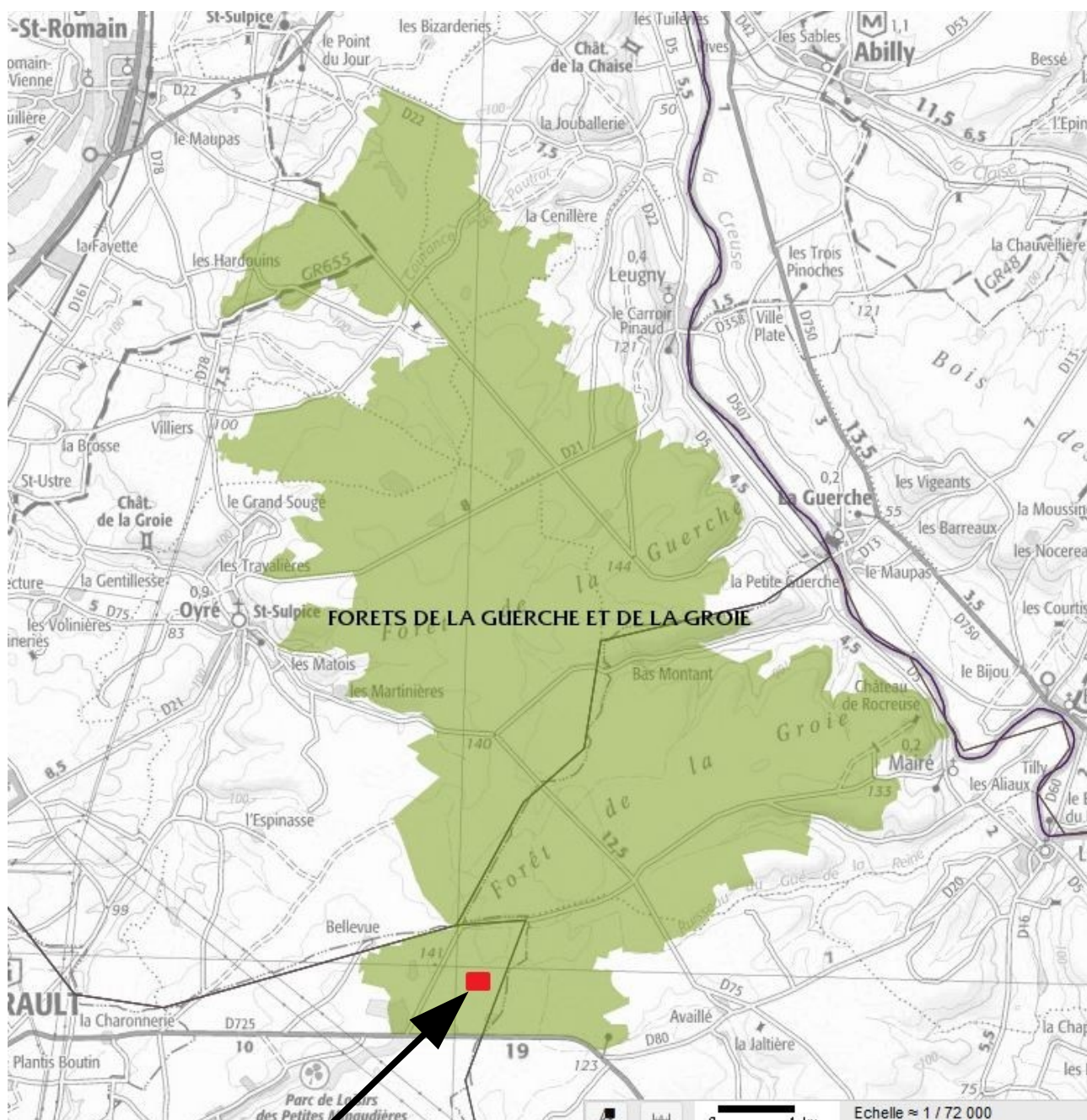
En raison de sa surface importante, de la diversité de ses peuplements mêlant feuillus et résineux, ainsi que de sa position géographique, la ZNIEFF **"Forêt de Guerche et de la Groie"** possède un intérêt biologique élevé, notamment en ce qui concerne son avifaune forestière, puisque 13 espèces d'oiseaux présentant un statut de conservation défavorable en France ou en Europe s'y reproduisent régulièrement.

Il faut noter la présence de rapaces forestiers qui va des espèces communes comme la Buse ou l'Epervier à des oiseaux de répartition beaucoup plus localisée, tels que la Bondrée apivore, ou le Busard St Martin.

Avec 6 espèces différentes, le cortège des pics est également très riche : on y note entre autre la présence du Pic noir et celle du Pic mar. La nidification de l'Engoulevent et de la Bécasse, deux oiseaux peu communs en région Poitou-Charentes, est aussi à signaler.



Site du projet au sein d'une partie de la ZNIEFF **"Forêt de Guerche et de la Groie"**
voir page suivant la carte de la ZNIEFF dans son intégralité



Situation du projet dans la ZNIEFF

Sol, sous-sol et eaux :

Les surfaces décapées représentent 4% de la surface du projet : le risque d'érosion est minime. 96% de la surface sera enherbée.

Les fondations du parc photovoltaïque n'ont pas de répercussion directe sur la géologie : les pieux sont figés dans des blocs bétons, n'affectant que la tranche superficielle de la terre. Ils ne sont pas scellés sur la roche mère, il n'y a pas transmission de vibrations. **La résistance du sol ne sera pas modifiée par la construction.**

Aucun captage d'eau potable ni aucun périmètre de protection ne recoupe la zone d'implantation du projet.

Le site est bordé par un réseau de fossé permettant l'évacuation des eaux de ruissellement après décantation vers le milieu naturel. Ces eaux sont collectées puis dirigées vers la plateforme de traitement.

Les terrassements des postes électriques, qui n'excéderont pas 1,50 m, ne peuvent pas percer le toit de

l'aquifère localisé en moyenne à 3,05 m sous la surface du sol.

Durant la phase d'exploitation, les risques de pollution ou de modification de la circulation des eaux tant souterraines que superficielles seront nuls.

Les impacts qualitatifs et quantitatifs du parc photovoltaïque sur les eaux de surface et sur les nappes souterraines devraient être très faibles.

La pollution des sols est possible lors de la maintenance et l'entretien :

- par l'apport de matériaux ou composés d'éléments polluants à travers les pistes
- ou une fuite d'huile du poste électrique.

De par la nature légère des opérations de maintenance, la probabilité que ces interventions soient à l'origine d'une pollution accidentelle est quasi nulle.

Niveau sonore :

Les onduleurs fonctionnent de 6 h à 22 h, le volume sonore est d'environ 62 dB à 1 m (équivalent au niveau sonore d'une conversation). A 100 m de l'onduleur, le niveau sonore est de 50 dB. Les habitations sont distantes d'au moins 560 m : aucune perception sonore n'y sera observée. Le poste de transformation est situé à 700 m de la première habitation. Il est enfermé dans un bâtiment.

Le fonctionnement du parc photovoltaïque ne crée pas de nuisance sonore. Son impact sonore est très faible.

Air

L'impact est positif : la production de ce parc permettrait d'éviter la production de 7963 tonnes équivalent CO₂ par an.

modification simplifiée.

Par ailleurs, cette évolution du règlement visant à autoriser les parcs photovoltaïques en zone Nd ne contrevient pas aux orientations définies dans le PADD. A contrario, il s'inscrit dans une des orientations définies par la commune :

"La production d'énergies renouvelables est une question régulièrement évoquée à Saint Sauveur tant au regard d'un projet éolien qui concerne le Nord du territoire communal que des projets photovoltaïques sur des bâtiments agricoles.

Le projet porté par le PLU permet d'accompagner ces démarches dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances spécifiques (consommation d'espaces agricoles, dégradations architecturales.

L'émergence de ces projets doit être en cohérence avec des démarches plus larges (ZDE) ou en rapport avec les besoins domestiques réels."

Le règlement de la zone Nd doit donc évoluer afin d'en tenir compte.

5 - Ancienne rédaction du règlement

Au plan local de l'urbanisme approuvé le 21 mars 2013 et modifié les 12/06/2014 et 26/05/2016, le règlement de la zone N est rédigé comme suit :

ARTICLE N2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteur N

- Les équipements d'utilité publique notamment ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans la mesure où l'impact sur le milieu est pris en compte et limité.
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où l'emprise au sol n'excède pas 30m².
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dans la mesure où l'impact sur le milieu est pris en compte et limité.

En secteur Nzh

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où l'emprise au sol n'excède pas 30 m².

En secteur Nd

- Les constructions d'intérêt public ou privé nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site, (soumis à déclaration, autorisation...)
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site (soumis à déclaration, autorisation...).
- Les constructions et travaux d'intérêt public nécessaires au traitement des eaux usées.

En secteur Nh

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activités agricoles,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les constructions annexes à condition que leur surface n'excède pas 50 m² et ce par logement et qu'elles soient implantées à une distance jamais supérieure à 10 mètres du ou des bâtiments en place avant l'application du présent règlement,
- les abris légers à ossature bois destinés à la protection des fourrages et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m²,
- Les occupations et utilisation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur NI

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisir en place, sous condition qu'elles respectent une hauteur maximale de 2,5 mètres et une emprise au sol inférieure à 80 m².
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat ou de tourisme,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- les abris légers à ossature bois destinés à la protection des fourrages et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m²,
- Les occupations et utilisation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

6 - Nouvelle rédaction du règlement

La rédaction de l'article 2 du Chapitre II "Zone naturelle" sera la suivante :

ARTICLE N2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteur N

- Les équipements d'utilité publique notamment ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans la mesure où l'impact sur le milieu est pris en compte et limité.
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où l'emprise au sol n'excède pas 30m².
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dans la mesure où l'impact sur le milieu est pris en compte et limité.

En secteur Nz

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où l'emprise au sol n'excède pas 30m².

En secteur Nd

- Les constructions d'intérêt public ou privé nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site, (soumis à déclaration, autorisation...)
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site (soumis à déclaration, autorisation...).
- Les constructions et travaux d'intérêt public nécessaires au traitement des eaux usées.
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, notamment ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*

En secteur Nh

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activités agricoles,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les constructions annexes à condition que leur surface n'excède pas 50 m² et ce par logement et qu'elles soient implantées à une distance jamais supérieure à 10 mètres du ou des bâtiments en place avant l'application du présent règlement,
- les abris légers à ossature bois destinés à la protection des fourrages et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m²,
- Les occupations et utilisation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur Nl

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisir en place, sous condition qu'elles respectent une hauteur maximale de 2,5 mètres et une emprise au sol inférieure à 80 m².
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat ou de tourisme,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- les abris légers à ossature bois destinés à la protection des fourrages et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m²,
- Les occupations et utilisation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.



Commune de **SAINT-SAUVEUR**
(Vienne)

PLAN LOCAL D'URBANISME
Règlement suite à modification simplifiée n°2



Mars 2016

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Projet approuvé
Elaboration	12/12/2008	29/05/2012	21/03/2013
Modification simplifiée n°1			12/06/2014
Modification simplifiée n°2			26/05/2016

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du P.L.U. figurent notamment aux articles L. 123-1 à L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du P.L.U., prises en application de l'article L. 123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du même code.

L'article R. 123-1 est relatif à la composition du P.L.U. et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R. 123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

L'article R. 123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L. 123-1 à L. 123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le P.L.U. est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des P.L.U. et des règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conféré. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux.
Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception...

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

A Saint Sauveur, la **zone U** se subdivise en quatre secteurs :

- › le *Secteur U* : Urbain dense
- › le *Secteur Ue* : Urbain entreprise
- › le *Secteur Uec* : Urbain Equipement Collectif
- › le *Secteur Up* : Urbain pavillonnaire

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol 9

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

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol 11

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

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol..... 16

- Article U 14 Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****En secteurs U, Ue, Uec et Up***

- Les bâtiments agricoles de toute nature,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-38 et R. 111-42 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteurs U et Up et ce de façon spécifique

- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales),
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

En secteur Ue et ce de façon spécifique

- Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

De façon générale, toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace et/ou susceptible de créer ou de subir des nuisances.

**ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS*****En secteurs U et Up***

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'équipement urbain de la zone (par exemple ex-pressing) et qu'elles ne présentent pas de risque excessif,
- Les constructions à usage commercial et/ou d'entrepôt et leurs extensions dans la mesure où le projet est cohérent avec son environnement urbain et ne risque pas d'induire des nuisances anormales.

En secteur Ue

- Les occupations et utilisations nécessaires aux entreprises artisanales et industrielles (atelier, entrepôt, bureau et toute annexe nécessaires à l'activité),
- Les locaux à usage d'habitation sous deux conditions :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations.
 - qu'ils soient intégrés dans le volume principal ou attenant.

En secteur Uec

- Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et à l'hébergement des personnes (coucher, restauration, buvette, ...) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport de loisir ou de tourisme.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

A titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Concernant les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone, seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteur U

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

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

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

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

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

En secteurs Ue, Uec et Up

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- à une distance des voies existantes, modifiées ou à créer supérieures à 5 mètres si la référence à des constructions voisines n'est pas possible,
- d'autres dispositions dérogatoires sont possibles pour tous les équipements publics,
- d'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. (celles-ci seront définies au plan de masse des dites opérations, au plan de composition ou au règlement.)

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

En secteur U

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

En secteurs Ue

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- D'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur Up et Uec

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin ne sont pas soumis à cette règle de recul et peuvent être implantés à 1 mètre de la limite.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

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

En secteurs U et Up

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne concerne pas les annexes.

En secteurs Ue et Uec

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

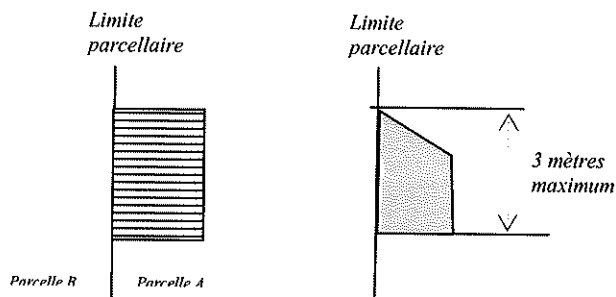
ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteurs U et Up

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

Pour les bâtiments en limite parcellaire, lorsque la toiture a un seul pan, la hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres.



En secteurs Ue et Uec

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 10 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, en cohérence avec le caractère de la zone, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Autres préconisations pour les toitures et les murs

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- L'utilisation de tout matériau détourné de son usage initial est interdite.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur par rapport au niveau du sol avant travaux sera comprise entre 1 mètre et 1.6 mètre. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs Ue et Uec

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

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

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

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

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En secteurs U et Up

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

En secteurs Ue et Uec

Les surfaces destinées au stationnement doivent être cohérentes avec les besoins d'accueil.

ARTICLE U 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Règles générales

- L'entretien des plantations

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

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme) et les plantes invasives (faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leurs surfaces représenteront au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

Éléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 22).

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

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

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

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

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

- › le *Secteur AU* : A Urbaniser à long terme
- › le *Secteur AUh* : A Urbaniser à court terme Habitat

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	19
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article AU 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	19
▪ Article AU 3	Accès et voirie
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article AU 9	Emprise au sol
▪ Article AU 10	Hauteur des constructions
▪ Article AU 11	Aspect extérieur
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations
	Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol.....	24
▪ Article AU 14	Coefficient d’occupation du sol

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

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

**ARTICLE AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS***En secteur AU*

- *Les installations et travaux divers, définis aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.*

En secteur AUh

- *Les installations et travaux divers, définis aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.*
- *Les opérations d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager) destinées à accueillir des programmes d'habitations et leurs annexes, qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe et sous réserve que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m² ou l'ensemble du secteur AUh si sa superficie est moindre. Ces opérations d'ensemble lorsque le programme de travaux envisagé représente au moins 10 logements doivent compter au minimum 20 % de logements à usage locatif.*
- *Les constructions individuelles qui n'empêchent pas l'urbanisation ultérieure, notamment par des opérations d'ensemble visées à l'alinéa précédent, et sous réserve que les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.*

Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE***En secteur AUh***I - Accès :**

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteur AUh

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone - Télédistribution

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

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

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteur AUh

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à une distance jamais supérieure à 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer pour la construction de 1^{er} rang,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- d'autres dispositions dérogatoires sont possibles pour tous les équipements publics,
- d'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. (celles-ci seront définies au plan de masse des dites opérations, au plan de composition ou au règlement.)

En secteur AU

Non réglementé.

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

En secteur AUh

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

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

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

Les abris de jardins ne sont pas soumis à cette règle de recul et peuvent être implantés à 1 mètre de la limite.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

En secteur AU

Sans objet

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

En secteur AUh

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

En secteur AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

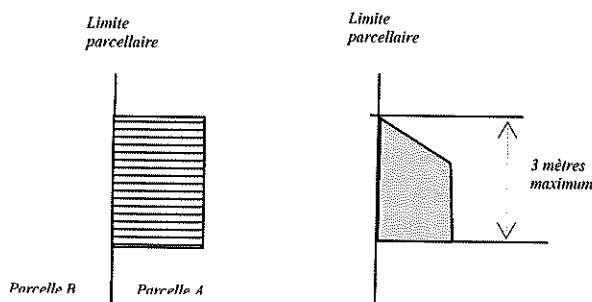
SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur AUh

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.
Pour les bâtiments en limite parcellaire, lorsque la toiture a un seul pan, la hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres.



En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

En secteur AUh

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, en cohérence avec le caractère de la zone, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

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

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

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

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

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur AUh

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

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Règles générales

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leurs surfaces représenteront au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

Eléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 23).

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

- ♦ le **Secteur A** : Affecté de façon exclusive à toutes les activités agricoles
- ♦ le **Secteur Ah** : Agricole habitat pour du bâti en espace agricole mais non lié à une exploitation.

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	27
▪ Article A 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article A 2	Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
 Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	 29
▪ Article A 3	Accès et voirie
▪ Article A 4	Desserte par les réseaux
▪ Article A 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article A 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article A 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article A 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article A 9	Emprise au sol
▪ Article A 10	Hauteur des constructions
▪ Article A 11	Aspect extérieur
▪ Article A 12	Stationnement des véhicules
▪ Article A 13	Réglementation des espaces libres et des plantations
	Protection des espaces boisés classés
 Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol.....	 33
▪ Article A 14	Coefficient d’occupation du sol

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles autorisées sous conditions à l'article 2.

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

- La réhabilitation de bâtiments existants liés à l'exploitation agricole.
- Les équipements d'utilité publique dans la mesure où démonstration est faite qu'ils ne peuvent être implantés dans une autre zone (transformateur, éolienne...).
- Les constructions à usage d'habitation, les extensions et les annexes lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (moins de 100 mètres) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle de l'habitat.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique et qu'ils ne concernent pas une zone humide ou inondable.

En secteur Ah :

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurée des constructions existantes (à savoir extensions inférieures à 30% de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- La construction d'annexes d'une surface inférieure à 50 m² et implantées à proximité immédiate du bâti en place (moins de 20 mètres).
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les abris de jardin sous condition des règles définies à l'article 11 paragraphe II.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

A titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la côte de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;

- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, cabanons de jardin, abris pour la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

Les constructions d'habitation doivent être édifiées:

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

Les autres constructions doivent être édifiées :

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.

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

Les constructions d'habitation sont implantées soit :

- à une distance minimale de 3 mètres au moins de l'une des limites,
- en limite séparative.

Les abris de jardins ne sont pas soumis à cette règle de recul.

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

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

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface parcellaire faisant l'objet du projet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut être supérieure à 10 mètres.

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

En secteur Ah, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à la hauteur de la plus haute construction présente sur le secteur Ah considéré.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I -Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, en cohérence avec le caractère de la zone, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

IV - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

V - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

VI - Exhaussements affouillements

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles générales

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

Eléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 24).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L.123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

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

A Saint Sauveur, la **zone N** se subdivise en cinq secteurs :

- › le *Secteur N* proprement dit : Naturel
- › le *Secteur Nd* : Naturel Déchet
- › le *Secteur Nh* : Naturel Habitat
- › le *Secteur Nl* : Naturel Loisir
- › le *Secteur Nzh* : Naturel Zone Humide

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	35
▪ Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article N 2	Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	36
▪ Article N 3	Accès et voirie
▪ Article N 4	Desserte par les réseaux
▪ Article N 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article N 9	Emprise au sol
▪ Article N 10	Hauteur des constructions
▪ Article N 11	Aspect extérieur
▪ Article N 12	Stationnement des véhicules
▪ Article N 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	43
▪ Article N 14	Coefficient d’occupation du sol

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

Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

En secteur N

- *Les équipements d'utilité publique notamment ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans la mesure où l'impact sur le milieu est pris en compte et limité.*
- *Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m².*

En secteur Nzh

- *Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m².*

En secteur Nd

- *Les constructions d'intérêt public ou privé nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site, (soumis à déclaration, autorisation...),*
- *Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site (soumis à déclaration, autorisation...).*
- *Les constructions et travaux d'intérêt public nécessaires au traitement des eaux usées.*

En secteur Nh

- *L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),*
- *Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activités agricoles,*
- *En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,*
- *Les constructions annexes à condition que leur surface n'excède pas 50 m² et ce par logement et qu'elles soient implantées à une distance jamais supérieure à 10 mètres du ou des bâtiments en place avant l'application du présent règlement,*
- *Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m²,*
- *Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.*

En secteur NI

- *L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),*
- *Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisir en place, sous condition qu'elles respectent une hauteur maximale de 2.5 mètres et une emprise au sol inférieure à 80m².*
- *Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat ou de tourisme,*

- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m²,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

à titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, cabanons de jardin, abris pour la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteurs N, Nd, Nl et Nzh

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

En secteur Nh

Les constructions doivent être édifiées :

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

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

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

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

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

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles générales

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

Eléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET



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 Saint Sauveur

(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), frêne commun (haie sur sol profond), chêne pubescent (sur sol filtrant), noyer commun, érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cornouiller, poirier et pommier sauvages ou de variétés anciennes), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté et non hydromorphe),...

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

> en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, micocoulier, ...

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

Remarque : les essences suivantes sont également utilisables mais en marge de leur aire de répartition naturelle (pluviométrie insuffisante, à réserver aux sols équilibrés très bien alimentés en eau) : bouleau verruqueux, sorbier des oiseaux, ...

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 obier et lantane, 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, cyllise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, oleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire :

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



PREFECTURE de la VIENNE

**DIRECTION DES AFFAIRES
SANITAIRES ET SOCIALES**

**B.P. 662
39, rue de Beaulieu
86021 POITIERS CEDEX**

TEL : 05.49.44.83.50
FAX : 05.49.44.83.89

SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT

A R R E T E N° 98-ASS/SE-005

en date du 19 mai 1998

Relatif à l'assainissement non collectif

Le PREFET de la Région "POITOU-CHARENTES"
PREFET de la VIENNE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 2212-1, L 2212-2, L 2215-1, et L 2224-8 à L 2224-10

VU le Code de la Santé Publique, et notamment les articles L 1 et L2

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

VU le Décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées

VU l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

VU l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif

VU la circulaire interministérielle du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du

SUR proposition du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

A R R E T E :

Article 1er : Sont abrogés les articles 30, 48, 49, 50 du titre II du Règlement Sanitaire Départemental.

Article 2 : En l'absence de schéma de zonage de l'assainissement communal, toute réalisation d'un assainissement non collectif devra être justifiée par une étude à la parcelle définissant les bases de conception, d'implantation et de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Article 3 : Règles d'implantation :

Sauf en ce qui concerne la réhabilitation de logements existants, tout dispositif d'épuration d'un assainissement non collectif desservant un logement neuf devra être situé à au moins dix mètres de toute habitation, et cinq mètres des limites de propriété.

Article 4 : Mise hors service des dispositifs d'assainissement non collectif :

Les dispositifs de traitement et d'accumulation, ainsi que les fosses septiques mises hors service ou rendus inutiles pour quelque cause que ce soit, sont vidangés et curés. Ils sont soit comblés, soit désinfectés s'ils sont destinés à une autre utilisation.

Article 5 : Exécution des travaux à l'intérieur des dispositifs :

Les visites et travaux à l'intérieur des dispositifs ne doivent être entrepris qu'après vidange du contenu et assainissement de l'atmosphère par une ventilation forcée.

Article 6 : Consultation des services de l'état :

Tout projet de réalisation d'un assainissement non collectif dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine devra être transmis, pour avis, au service de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 7 : Dispositifs particuliers :

Tout rejet d'effluents, ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration, ainsi que toute adaptation des filières et dispositifs décrits par la réglementation en vigueur, seront subordonnés à une dérogation préfectorale

Article 8 : Exécution :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales et les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs du Département de la Vienne.

Fait à POITIERS, le 19 mai 1998

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général de la Préfecture
De la Vienne

Janine CHASSAGNE

Commune de SAINT-SAUVEUR (Vienne)

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement suite à modification simplifiée n°1



Mai 2014

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Projet approuvé
Élaboration	12/12/2008	29/05/2012	21/03/2013
Modification simplifiée n°1			12/06/2014

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
--------------------------	----------

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones U	9

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	17
CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU	19

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	25
CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A	27

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	35
CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N	37

ANNEXES

ANNEXE I Liste des essences préconisées par la DDAF 86	44
ANNEXE II Arrêté préfectoral du 19 mai 1998	45

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du P.L.U. figurent notamment aux articles L. 123-1 à L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du P.L.U., prises en application de l'article L. 123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du même code.

L'article R. 123-1 est relatif à la composition du P.L.U. et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R. 123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

L'article R. 123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L. 123-1 à L. 123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le P.L.U. est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des P.L.U. et des règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conféré. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux.
Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception...

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

A Saint Sauveur, la **zone U** se subdivise en quatre secteurs :

- › le *Secteur U* : Urbain dense
- › le *Secteur Ue* : Urbain entreprise
- › le *Secteur Uec* : Urbain Equipement Collectif
- › le *Secteur Up* : Urbain pavillonnaire

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	9
▪ Article U 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article U 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	11
▪ Article U 3	Accès et voirie
▪ Article U 4	Desserte par les réseaux
▪ Article U 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article U 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article U 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article U 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article U 9	Emprise au sol
▪ Article U 10	Hauteur des constructions
▪ Article U 11	Aspect extérieur
▪ Article U 12	Stationnement des véhicules
▪ Article U 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol.....	16
▪ Article U 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****En secteurs U, Ue, Uec et Up***

- Les bâtiments agricoles de toute nature,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-38 et R. 111-42 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteurs U et Up et ce de façon spécifique

- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales),
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

En secteur Ue et ce de façon spécifique

- Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

De façon générale, toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace et/ou susceptible de créer ou de subir des nuisances.

**ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS*****En secteurs U et Up***

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'équipement urbain de la zone (par exemple ex-pressing) et qu'elles ne présentent pas de risque excessif,
- Les constructions à usage commercial et/ou d'entrepôt et leurs extensions dans la mesure où le projet est cohérent avec son environnement urbain et ne risque pas d'induire des nuisances anormales.

En secteur Ue

- Les occupations et utilisations nécessaires aux entreprises artisanales et industrielles (atelier, entrepôt, bureau et toute annexe nécessaires à l'activité),
- Les locaux à usage d'habitation sous deux conditions :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations.
 - qu'ils soient intégrés dans le volume principal ou attenant.

En secteur Uec

- Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et à l'hébergement des personnes (coucher, restauration, buvette, ...) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport de loisir ou de tourisme.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

A titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Concernant les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone, seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteur U

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

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

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

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

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

En secteurs Ue, Uec et Up

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- à une distance des voies existantes, modifiées ou à créer supérieures à 5 mètres si la référence à des constructions voisines n'est pas possible,
- d'autres dispositions dérogatoires sont possibles pour tous les équipements publics,
- d'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. (celles-ci seront définies au plan de masse des dites opérations, au plan de composition ou au règlement.)

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

En secteur U

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

En secteurs Ue

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- D'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur Up et Uec

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin ne sont pas soumis à cette règle de recul et peuvent être implantés à 1 mètre de la limite.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

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

En secteurs U et Up

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne concerne pas les annexes.

En secteurs Ue et Uec

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

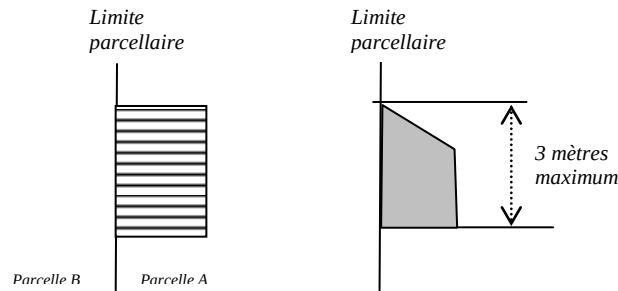
ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteurs U et Up

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

Pour les bâtiments en limite parcellaire, lorsque la toiture a un seul pan, la hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres.



En secteurs Ue et Uec

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 10 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, en cohérence avec le caractère de la zone, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Autres préconisations pour les toitures et les murs

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- L'utilisation de tout matériau détourné de son usage initial est interdite.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur par rapport au niveau du sol avant travaux sera comprise entre 1 mètre et 1.6 mètre. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs Ue et Uec

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

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

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

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

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En secteurs U et Up

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

En secteurs Ue et Uec

Les surfaces destinées au stationnement doivent être cohérentes avec les besoins d'accueil.

ARTICLE U 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Règles générales

- L'entretien des plantations

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

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme) et les plantes invasives (faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leurs surfaces représenteront au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

Éléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. *R.123-6 (*D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 22*).

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

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

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

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

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

- › le *Secteur AU* : A Urbaniser à long terme
- › le *Secteur AUh* : A Urbaniser à court terme Habitat

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol 19

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

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol 19

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

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol..... 24

- Article AU 14 Coefficient d’occupation du sol

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

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

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

- Les installations et travaux divers, définis aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

En secteur AUh

- Les installations et travaux divers, définis aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager) destinées à accueillir des programmes d'habitations et leurs annexes, qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagement lorsqu'il existe. Ces opérations d'ensemble lorsque le programme de travaux envisagé représente au moins 10 logements doivent compter au minimum 20 % de logements à usage locatif.
- Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE***En secteur AUh***I - Accès :**

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteur AUh

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone - Télédistribution

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

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

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteur AUh

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à une distance jamais supérieure à 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer pour la construction de 1^{er} rang,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- d'autres dispositions dérogatoires sont possibles pour tous les équipements publics,
- d'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. (celles-ci seront définies au plan de masse des dites opérations, au plan de composition ou au règlement.)

En secteur AU

Non réglementé.

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

En secteur AUh

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

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

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

Les abris de jardins ne sont pas soumis à cette règle de recul et peuvent être implantés à 1 mètre de la limite.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

En secteur AU

Sans objet

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

En secteur AUh

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

En secteur AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

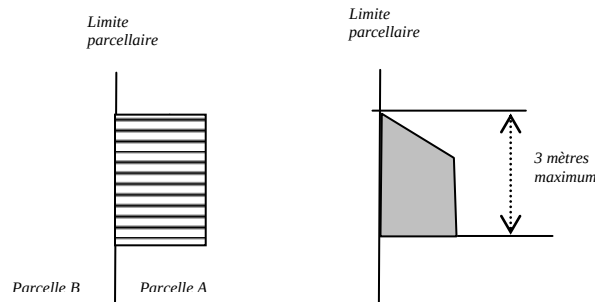
ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur AUh

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

Pour les bâtiments en limite parcellaire, lorsque la toiture a un seul pan, la hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres.



En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

En secteur AUh

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, en cohérence avec le caractère de la zone, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

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

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

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

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

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur AUh

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

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Règles générales

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leurs surfaces représenteront au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

Eléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 23).

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

- ♦ le *Secteur A* : Affecté de façon exclusive à toutes les activités agricoles
- ♦ le *Secteur Ah* : Agricole habitat pour du bâti en espace agricole mais non lié à une exploitation.

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol 27

- Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol 29

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

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol..... 33

- Article A 14 Coefficient d’occupation du sol

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles autorisées sous conditions à l'article 2.

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

En secteur A :

- La réhabilitation de bâtiments existants liés à l'exploitation agricole.
- Les équipements d'utilité publique dans la mesure où démonstration est faite qu'ils ne peuvent être implantés dans une autre zone (transformateur, éolienne...).
- Les constructions à usage d'habitation, les extensions et les annexes lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (moins de 100 mètres) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle de l'habitat.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique et qu'ils ne concernent pas une zone humide ou inondable.

En secteur Ah :

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurée des constructions existantes (à savoir extensions inférieures à 30% de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- La construction d'annexes d'une surface inférieure à 50 m² et implantées à proximité immédiate du bâti en place (moins de 20 mètres).
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les abris de jardin sous condition des règles définies à l'article 11 paragraphe II.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

A titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;

- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, cabanons de jardin, abris pour la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

Les constructions d'habitation doivent être édifiées:

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

Les autres constructions doivent être édifiées :

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.

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

Les constructions d'habitation sont implantées soit :

- à une distance minimale de 3 mètres au moins de l'une des limites,
- en limite séparative.

Les abris de jardins ne sont pas soumis à cette règle de recul.

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

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

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface parcellaire faisant l'objet du projet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut être supérieure à 10 mètres.

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

En secteur Ah, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à la hauteur de la plus haute construction présente sur le secteur Ah considéré.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I -Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, en cohérence avec le caractère de la zone, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

IV - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

V - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

VI - Exhaussements affouillements

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles générales

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

Éléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 24).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L.123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

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

A Saint Sauveur, la **zone N** se subdivise en cinq secteurs :

- › le *Secteur N* proprement dit : Naturel
- › le *Secteur Nd* : Naturel Déchet
- › le *Secteur Nh* : Naturel Habitat
- › le *Secteur Nl* : Naturel Loisir
- › le *Secteur Nzh* : Naturel Zone Humide

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol 35

- Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol 36

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

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol..... 43

- Article N 14 Coefficient d’occupation du sol

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

Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS***En secteur N*

- Les équipements d'utilité publique notamment ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans la mesure où l'impact sur le milieu est pris en compte et limité.
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m².
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dans la mesure où l'impact sur le milieu est pris en compte et limité.

En secteur Nzh

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m².

En secteur Nd

- Les constructions d'intérêt public ou privé nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site, (soumis à déclaration, autorisation...),
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site (soumis à déclaration, autorisation...).
- Les constructions et travaux d'intérêt public nécessaires au traitement des eaux usées.

En secteur Nh

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activités agricoles,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les constructions annexes à condition que leur surface n'excède pas 50 m² et ce par logement et qu'elles soient implantées à une distance jamais supérieure à 10 mètres du ou des bâtiments en place avant l'application du présent règlement,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m²,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur NI

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat ou de tourisme,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 30 m²,

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

à titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la côte de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, cabanons de jardin, abris pour la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteurs N, Nd, NI et Nz

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

En secteur Nh

Les constructions doivent être édifiées :

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

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

En secteurs N, Nd, NI et Nzh

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

En secteur Nh

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de parcelle,
- soit à une distance minimale de 3 mètres d’au moins une des limites si l’implantation en limite n’est pas possible.

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

En secteurs N, Nd, NI et Nzh

Sans objet

En secteur Nh

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

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, l’emprise au sol est limitée à 50% de la surface parcellaire faisant l’objet du projet.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur N

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

En secteur Nh

En secteur Nh, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à la hauteur de la plus haute construction présente sur le secteur Ah considéré.

En secteurs N, Nd, Nl et Nzh

Sans objet

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, en cohérence avec le caractère de la zone, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

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

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

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

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles générales

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

Eléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET



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 Saint Sauveur

(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), frêne commun (haie sur sol profond), chêne pubescent (sur sol filtrant), noyer commun, érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), **fruitiers divers** (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages ou de variétés anciennes), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté et non hydromorphe),...

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

> en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, micocoulier, ...
+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Remarque : les essences suivantes sont également utilisables mais en marge de leur aire de répartition naturelle (pluviométrie insuffisante, à réserver aux sols équilibrés très bien alimentés en eau) : bouleau verruqueux, sorbier des oiseleurs,...

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 lantane, 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, cythra, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire :

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



PREFECTURE de la VIENNE

**DIRECTION DES AFFAIRES
SANITAIRES ET SOCIALES**

**B.P. 562
39, rue de Beaulieu
86021 POITIERS CEDEX**

TEL : 05.49.44.83.50
FAX : 05.49.44.83.89

A R R E T E N° 98-ASS/SE-005

en date du 19 mai 1998

Relatif à l'assainissement non collectif

SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT

Le PREFET de la Région "POITOU-CHARENTES"
PREFET de la VIENNE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 2212-1, L 2212-2, L 2215-1, et L 2224-8 à L 2224-10

VU le Code de la Santé Publique, et notamment les articles L 1 et L2

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

VU le Décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées

VU l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

VU l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif

VU la circulaire interministérielle du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du

SUR proposition du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

A R R E T E :

Article 1er : Sont abrogés les articles 30, 48, 49, 50 du titre II du Règlement Sanitaire Départemental.

Article 2 : En l'absence de schéma de zonage de l'assainissement communal, toute réalisation d'un assainissement non collectif devra être justifiée par une étude à la parcelle définissant les bases de conception, d'implantation et de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Article 3 : Règles d'implantation :

Sauf en ce qui concerne la réhabilitation de logements existants, tout dispositif d'épuration d'un assainissement non collectif desservant un logement neuf devra être situé à au moins dix mètres de toute habitation, et cinq mètres des limites de propriété.

Article 4 : Mise hors service des dispositifs d'assainissement non collectif :

Les dispositifs de traitement et d'accumulation, ainsi que les fosses septiques mises hors service ou rendus inutiles pour quelque cause que ce soit, sont vidangés et curés. Ils sont soit comblés, soit désinfectés s'ils sont destinés à une autre utilisation.

Article 5 : Exécution des travaux à l'intérieur des dispositifs :

Les visites et travaux à l'intérieur des dispositifs ne doivent être entrepris qu'après vidange du contenu et assainissement de l'atmosphère par une ventilation forcée.

Article 6 : Consultation des services de l'état :

Tout projet de réalisation d'un assainissement non collectif dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine devra être transmis, pour avis, au service de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 7 : Dispositifs particuliers :

Tout rejet d'effluents, ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration, ainsi que toute adaptation des filières et dispositifs décrits par la réglementation en vigueur, seront subordonnés à une dérogation préfectorale

Article 8 : Exécution :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales et les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs du Département de la Vienne.

Fait à POITIERS, le 19 mai 1998

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général de la Préfecture
De la Vienne

Janine CHASSAGNE

Commune de SAINT-SAUVEUR

(Vienne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce V Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 10 Janvier 2013

Janvier 2013

Le Maire

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Projet approuvé
Élaboration	12/12/2008	29/05/2012	

SOMMAIRE

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

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones U	5

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	12
CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU	14

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A	22

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	28
CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N	30

ANNEXES

ANNEXE I Liste des essences préconisées par la DDAF 86	38
ANNEXE II Arrêté préfectoral du 19 mai 1998	39

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du P.L.U. figurent notamment aux articles L. 123-1 à L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du P.L.U., prises en application de l'article L. 123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du même code.

L'article R. 123-1 est relatif à la composition du P.L.U. et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R. 123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

L'article R. 123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L. 123-1 à L. 123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le P.L.U. est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des P.L.U. et des règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conférée. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux.
Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception...

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

A Saint Sauveur, la **zone U** se subdivise en quatre secteurs :

- › le *Secteur U* : Urbain dense
- › le *Secteur Ue* : Urbain entreprise
- › le *Secteur Uec* : Urbain Equipement Collectif
- › le *Secteur Up* : Urbain pavillonnaire

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****En secteurs U, Ue, Uec et Up***

- Les bâtiments agricoles de toute nature,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-38 et R. 111-42 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteurs U et Up et ce de façon spécifique

- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales),
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

En secteur Ue et ce de façon spécifique

- Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

De façon générale, toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace et/ou susceptible de créer ou de subir des nuisances.

**ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS*****En secteurs U et Up***

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'équipement urbain de la zone (par exemple ex-pressing) et qu'elles ne présentent pas de risque excessif,
- Les constructions à usage commercial et/ou d'entrepôt et leurs extensions dans la mesure où le projet est cohérent avec son environnement urbain et ne risque pas d'induire des nuisances anormales.

En secteur Ue

- Les occupations et utilisations nécessaires aux entreprises artisanales et industrielles (atelier, entrepôt, bureau et toute annexe nécessaires à l'activité),
- Les locaux à usage d'habitation sous deux conditions :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations.
 - qu'ils soient intégrés dans le volume principal ou attenant.

En secteur Uec

- Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et à l'hébergement des personnes (coucher, restauration, buvette, ...) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport de loisir ou de tourisme.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

A titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- **Concernant** les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone, seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteur U

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

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

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

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

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

En secteurs Ue, Uec et Up

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à une distance jamais supérieure à 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer pour la construction de 1^{er} rang,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- d'autres dispositions dérogatoires sont possibles pour tous les équipements publics,
- d'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. (celles-ci seront définies au plan de masse des dites opérations, au plan de composition ou au règlement.)

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

En secteur U

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

En secteurs Ue

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- D'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur Up et Uec

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin ne sont pas soumis à cette règle de recul et peuvent être implantés à 1 mètre de la limite.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

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

En secteurs U et Up

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne concerne pas les annexes.

En secteurs Ue et Uec

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

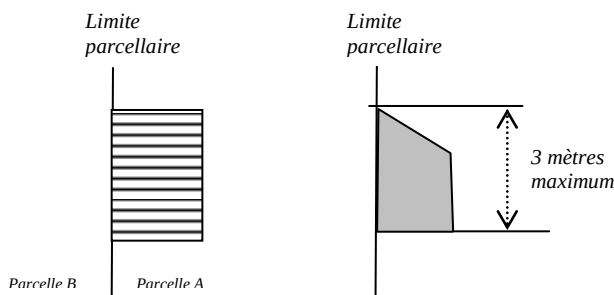
ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteurs U et Up

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

Pour les bâtiments en limite parcellaire, lorsque la toiture a un seul pan, la hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres.



En secteurs Ue et Uec

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 10 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, **en cohérence avec le caractère de la zone**, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Autres préconisations pour les toitures et les murs

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- L'utilisation de tout matériau détourné de son usage initial est interdite.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur par rapport au niveau du sol avant travaux sera comprise entre 1 mètre et 1.6 mètre. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs Ue et Uec

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

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

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

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

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article R 111-4 du **Code de l'Urbanisme**, article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En secteurs U et Up

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

En secteurs Ue et Uec

Les surfaces destinées au stationnement doivent être cohérentes avec les besoins d'accueil.

ARTICLE U 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Règles générales

- L'entretien des plantations

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

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme) et les plantes invasives (faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leurs surfaces représenteront au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

Éléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. *R.123-6 (*D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 22*).

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

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

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

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

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

- › le *Secteur AU* : A Urbaniser à long terme
- › le *Secteur AUh* : A Urbaniser à court terme Habitat

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol 14

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

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol 14

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

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol..... 19

- Article AU 14 Coefficient d’occupation du sol

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

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

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

- Les installations et travaux divers, définis aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

En secteur AUh

- Les installations et travaux divers, définis aux articles R. 421-23 f) et R. 421-19 k) du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager) destinées à accueillir des programmes d'habitations et leurs annexes, qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe et sous réserve que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m² ou l'ensemble du secteur AUh si sa superficie est moindre. Ces opérations d'ensemble lorsque le programme de travaux envisagé représente au moins 10 logements doivent compter au minimum 20 % de logements à usage locatif.
- Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE***En secteur AUh***I - Accès :**

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteur AUh

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone - Télédistribution

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

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

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteur AUh

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à une distance jamais supérieure à 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer pour la construction de 1^{er} rang,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- d'autres dispositions dérogatoires sont possibles pour tous les équipements publics,
- d'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. (celles-ci seront définies au plan de masse des dites opérations, au plan de composition ou au règlement.)

En secteur AU

Non réglementé.

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

En secteur AUh

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

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

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

Les abris de jardins ne sont pas soumis à cette règle de recul et peuvent être implantés à 1 mètre de la limite.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

En secteur AU

Sans objet

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

En secteur AUh

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

En secteur AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

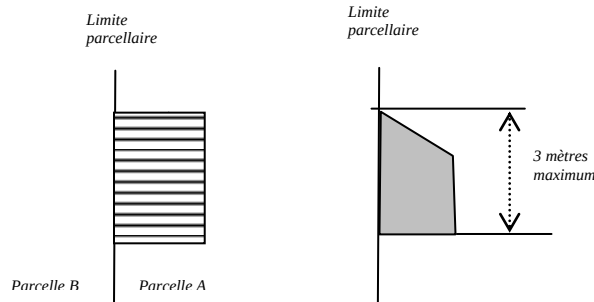
ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur AUh

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

Pour les bâtiments en limite parcellaire, lorsque la toiture a un seul pan, la hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres.



En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

En secteur AUh

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, **en cohérence avec le caractère de la zone**, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

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

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

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

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

En secteur AU

Sans objet

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur AUh

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

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Règles générales

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leurs surfaces représenteront au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

Eléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (*D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 23*).

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

- ♦ le *Secteur A* : Affecté de façon exclusive à toutes les activités agricoles
- ♦ le *Secteur Ah* : Agricole habitat pour du bâti en espace agricole mais non lié à une exploitation.

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol 22

- Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol 23

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

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol..... 27

- Article A 14 Coefficient d’occupation du sol

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles autorisées sous conditions à l'article 2.

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

En secteur A :

- La réhabilitation de bâtiments existants **liés à l'exploitation agricole**.
- Les équipements d'utilité publique dans la mesure où démonstration est faite qu'ils ne peuvent être implantés dans une autre zone (transformateur, éolienne...).
- Les constructions à usage d'habitation, les extensions et les annexes lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (moins de 100 mètres) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle de l'habitat.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique et qu'ils ne concernent pas une zone humide ou inondable.

En secteur Ah :

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurée des constructions existantes (à savoir extensions inférieures à 30% de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- La construction d'annexes d'une surface inférieure à 50 m² et implantées à proximité immédiate du bâti en place (moins de 20 mètres).
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les abris de jardin sous condition des règles définies à l'article 11 paragraphe II.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

A titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;

- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, cabanons de jardin, abris pour la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

Les constructions d'habitation doivent être édifiées:

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

Les autres constructions doivent être édifiées :

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.

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

Les constructions d'habitation sont implantées soit :

- à une distance minimale de 3 mètres au moins de l'une des limites,
- en limite séparative.

Les abris de jardins ne sont pas soumis à cette règle de recul.

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

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

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface parcellaire faisant l'objet du projet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut être supérieure à 10 mètres.

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

En secteur Ah, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à la hauteur de la plus haute construction présente sur le secteur Ah considéré.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I -Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, **en cohérence avec le caractère de la zone**, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

IV - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

V - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

VI - Exhaussements affouillements

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles générales

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

Éléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (*D. n° 2012-290, 29 Février 2012, art. 24*).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L.123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

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

A Saint Sauveur, la **zone N** se subdivise en cinq secteurs :

- › le *Secteur N* proprement dit : Naturel
- › le *Secteur Nd* : Naturel Déchet
- › le *Secteur Nh* : Naturel Habitat
- › le *Secteur Nl* : Naturel Loisir
- › le *Secteur Nzh* : Naturel Zone Humide

Captages des Charrauds et du Carroir des Landes :

Les règles définies aux arrêtés préfectoraux (périmètre rapproché et périmètre éloigné) s'imposent aux règles définies au P.L.U.

SOMMAIRE

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

- Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol 31

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

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol..... 35

- Article N 14 Coefficient d’occupation du sol

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

Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS***En secteur N*

- Les équipements d'utilité publique notamment ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans la mesure où l'impact sur le milieu est pris en compte et limité.
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur **emprise au sol** n'excède pas 30 m².

En secteur Nzh

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur **emprise au sol** n'excède pas 30 m².

En secteur Nd

- Les constructions d'intérêt public ou privé nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site, (soumis à déclaration, autorisation...),
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la gestion des dépôts possibles sur le site (soumis à déclaration, autorisation...).
- Les constructions et travaux d'intérêt public nécessaires au traitement des eaux usées.

En secteur Nh

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activités agricoles,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les constructions annexes à condition que leur surface n'excède pas 50 m² et ce par logement et qu'elles soient implantées à une distance jamais supérieure à 10 mètres du ou des bâtiments en place avant l'application du présent règlement,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur **emprise au sol** n'excède pas 30 m²,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur NI

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat ou de tourisme,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans la mesure où leur **emprise au sol** n'excède pas 30 m²,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs :

à titre indicatif, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées, la construction d'annexes (garage) sont toujours possibles mais sans modifier l'affectation globale du bâti. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la côte de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, cabanons de jardin, abris pour la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles ont une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

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

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

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

2 - Eaux pluviales

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

III – Electricité – Téléphone

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

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction, et le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 en annexe II du présent dossier.

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

En secteurs N, Nd, NI et Nz

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

En secteur Nh

Les constructions doivent être édifiées :

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

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

En secteurs N, Nd, NI et Nzh

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

En secteur Nh

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de parcelle,
- soit à une distance minimale de 3 mètres d’au moins une des limites si l’implantation en limite n’est pas possible.

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

En secteurs N, Nd, NI et Nzh

Sans objet

En secteur Nh

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

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, l’emprise au sol est limitée à 50% de la surface parcellaire faisant l’objet du projet.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur N

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

En secteur Nh

En secteur Nh, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à la hauteur de la plus haute construction présente sur le secteur Ah considéré.

En secteurs N, Nd, Nl et Nzh

Sans objet

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines, **en cohérence avec le caractère de la zone**, dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

II - Bâti protégé au titre du L 123-1-5 7°

Les constructions protégées au titre de cet article sont localisées au plan de zonage.

Au titre de l'article R 421-28, toute démolition est soumise à permis.

Les travaux envisagés sur ces constructions doivent obligatoirement être réalisés en respectant l'écriture de l'architecture en place et en mettant en œuvre des matériaux traditionnels (moellons calcaire, tuiles, ardoises, menuiseries bois).

III - Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint.

La couverture sera réalisée en bardage bois ou en matériaux composites de couleur neutre.

Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits.

L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

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

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

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

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées, adaptées au site (Cf. annexe I du présent dossier).

Règles générales

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

Éléments de paysage protégés au titre du L 123-1-5 7°

Les éléments de paysage protégés au titre de cet article sont localisés sur le plan de zonage.

Toute intervention sur ces éléments est soumise au dépôt en Mairie d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET



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 Saint Sauveur

(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), frêne commun (haie sur sol profond), chêne pubescent (sur sol filtrant), noyer commun, érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), **fruitiers divers** (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages ou de variétés anciennes), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté et non hydromorphe),...

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

> en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, micocoulier, ...
+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Remarque : les essences suivantes sont également utilisables mais en marge de leur aire de répartition naturelle (pluviométrie insuffisante, à réserver aux sols équilibrés très bien alimentés en eau) : bouleau verruqueux, sorbier des oiseleurs, ...

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 lantane, 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, cyllise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire :

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



PREFECTURE de la VIENNE

**DIRECTION DES AFFAIRES
SANITAIRES ET SOCIALES**

**B.P. 562
39, rue de Beaulieu
86021 POITIERS CEDEX**

TEL : 05.49.44.83.50
FAX : 05.49.44.83.89

A R R E T E N° 98-ASS/SE-005

en date du 19 mai 1998

Relatif à l'assainissement non collectif

SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT

Le PREFET de la Région "POITOU-CHARENTES"
PREFET de la VIENNE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 2212-1, L 2212-2, L 2215-1, et L 2224-8 à L 2224-10

VU le Code de la Santé Publique, et notamment les articles L 1 et L2

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

VU le Décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées

VU l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

VU l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif

VU la circulaire interministérielle du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du

SUR proposition du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

A R R E T E :

Article 1er : Sont abrogés les articles 30, 48, 49, 50 du titre II du Règlement Sanitaire Départemental.

Article 2 : En l'absence de schéma de zonage de l'assainissement communal, toute réalisation d'un assainissement non collectif devra être justifiée par une étude à la parcelle définissant les bases de conception, d'implantation et de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Article 3 : Règles d'implantation :

Sauf en ce qui concerne la réhabilitation de logements existants, tout dispositif d'épuration d'un assainissement non collectif desservant un logement neuf devra être situé à au moins dix mètres de toute habitation, et cinq mètres des limites de propriété.

Article 4 : Mise hors service des dispositifs d'assainissement non collectif :

Les dispositifs de traitement et d'accumulation, ainsi que les fosses septiques mises hors service ou rendus inutiles pour quelque cause que ce soit, sont vidangés et curés. Ils sont soit comblés, soit désinfectés s'ils sont destinés à une autre utilisation.

Article 5 : Exécution des travaux à l'intérieur des dispositifs :

Les visites et travaux à l'intérieur des dispositifs ne doivent être entrepris qu'après vidange du contenu et assainissement de l'atmosphère par une ventilation forcée.

Article 6 : Consultation des services de l'état :

Tout projet de réalisation d'un assainissement non collectif dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine devra être transmis, pour avis, au service de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 7 : Dispositifs particuliers :

Tout rejet d'effluents, ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration, ainsi que toute adaptation des filières et dispositifs décrits par la réglementation en vigueur, seront subordonnés à une dérogation préfectorale

Article 8 : Exécution :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales et les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs du Département de la Vienne.

Fait à POITIERS, le 19 mai 1998

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général de la Préfecture
De la Vienne

Janine CHASSAGNE