

Département de la Vienne
Commune des Trois Moutiers



4A. REGLEMENT

PIECE N° 4A

PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
Élaboration du PLU		3 décembre 2007
Révision simplifiée du PLU	14 septembre 2010	3 avril 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 03.04.2012

Le Maire :



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
REGLEMENTATIONS IDENTIQUES A TOUTES LES ZONES.....	6
Zone Urbaine « zone U »	7
Zone Urbaine du centre bourg « zone Ua ».....	15
Zone Urbaine à vocation de loisirs « zone UL ».....	22
Zone Urbaine « zone U* »	27
Zone Urbaine accueillant des activités économiques « zone Uh ».....	31
Zone à Urbaniser à court et moyen terme destinée à accueillir de l’habitat « zone AUa et AUb» ..	37
Zone à urbaniser à vocation de loisirs « zone AUL »	44
Zone à Urbaniser à court et moyen terme destinée à accueillir des activités économiques « zone AUh »	49
Chapitre 1 : ZONE 1AUt = zone à urbaniser à court terme destinée à accueillir un centre de loisirs.	54
Zone Agricole « zone A »	59
Zone Naturelle « zone N, Ne, Ne*»	65
Zone Naturelle Protégée « zone Np»	72
ANNEXE 1 PALETTE DES COULEURS.....	75
ANNEXE 2 CODE FORESTIER	76



DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune « Les Trois Moutiers ».

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

Les règles du Plan Local d'urbanisme (PLU), conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-13, R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, restent applicables les articles R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

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

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes 5d1 et 5d2.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "**Loi d'orientation pour la ville**" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "**Loi sur l'eau**" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la **protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la **Réglementation Sanitaire Départemental** en vigueur (à jour au 01.03.1994)

Concernant le bruit : L'arrêté préfectoral du 31 décembre 2001 relatifs à l'**isolement acoustique des bâtiments d'habitation** contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et les articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les secteurs concernés sont reportés sur le plan de zonage (ces secteurs sont d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre sur le reste du tronçon de la RD 347).

- **Les règles d'urbanisme des lotissements**, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones interdites au stationnement des caravanes** ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions des articles L 414-1-4 et suivants du Codes de l'Environnement notamment en ce qui concerne la Zone de Protection Spéciale (ZPS).
- **Les zones du Droit de Prémption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les taxes de Participation aux Voiries et Réseaux.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones urbaines dites "zones U"**

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

- **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

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

- **Les zones agricoles dites "zones A"**

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes qui peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- **d'ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- **certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

ARTICLE 6 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

6.1 – Patrimoine Naturel :

- **Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).
- **Le classement des terrains en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus au Code Forestier.
- **Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale

6.2 – Patrimoine Architectural et urbain :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

6.3- Archéologique :

- "Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles). (loi validée du 27 septembre 1941 –Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises **qu'après accomplissement des mesures** de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : " **le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

REGLEMENTATIONS IDENTIQUES A TOUTES LES ZONES

Article 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).

1.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

1.6 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.7 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

1.8 - Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.

1.9 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.10 - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique annexé), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

2 - Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.



Zone Urbaine « zone U »

La zone urbaine U correspond au tissu urbain existant. Cette zone correspond aux quartiers résidentiels du bourg « Les Trois Moutiers » au tissu urbain moins dense, ainsi qu'au hameau de Vaon et Grande Fête. Ces secteurs sont dotés des équipements publics (réseaux eau potable, raccordement à l'assainissement collectif ou ayant vocation d'être desservis, ou ont la capacité d'être assainis par des installations d'assainissement autonome....).

C'est une zone à vocation principale d'habitat, caractérisée également par la mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.

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

Article U 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

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

2- Les installations classées nouvelles soumises à autorisation au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977 à l'exception de celles visées à l'article 02.

3- Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

4- L'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes

5- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.

6- Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole y compris les extensions des exploitations agricoles sauf s'il s'agit de bâtiments administratifs ou d'habitation.

Article U 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage d'habitation respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

- dans les secteurs concernés par le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, de l'obtention de l'avis favorable du

service départemental de l'architecture, pour la construction, reconstruction ou extension de bâtiments.

- dans le périmètre éloigné du captage d'alimentation en eau potable toutes les activités sont soumises à la réglementation générale.

Ne sont admises dans la zone U que :

- 1- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leur reconstruction ou extension et leurs annexes (garages).
- 2- Les lotissements.
- 3- Les équipements publics
- 4- Les abris de jardins d'une emprise inférieure ou égale à 20 m² sous réserve qu'il soit implanté en fond de parcelle et dérobé aux vues du voisinage (intégration paysagère nécessaire).
- 5- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes.
- 6- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 7- Les constructions, installations, travaux, ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes, ...)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article U 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

En bordure de la RD 347 (voie classée à grande circulation), la création d'accès nouveaux est interdite, la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de cinq mètres (5,00 m).

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain dont le niveau du terrain naturel se situe au dessus du niveau de la voie, l'aménagement de l'entrée doit permettre le recueil des eaux pluviales au droit de la limite de propriété.

Article U 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (Code de la santé publique) et devra obligatoirement se raccorder au réseau dès la réalisation de celui-ci.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un pré traitement approprié.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les travaux nécessaires (tranchées drainante, puits d'infiltration, noues).

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

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article U 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect du règlement sanitaire départemental.

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

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

Pour l'ensemble de la zone U, excepté en bordure de la RD 347, les constructions peuvent être soit à l'alignement soit être implantées à cinq mètres (5,00 m.) au moins de l'alignement.

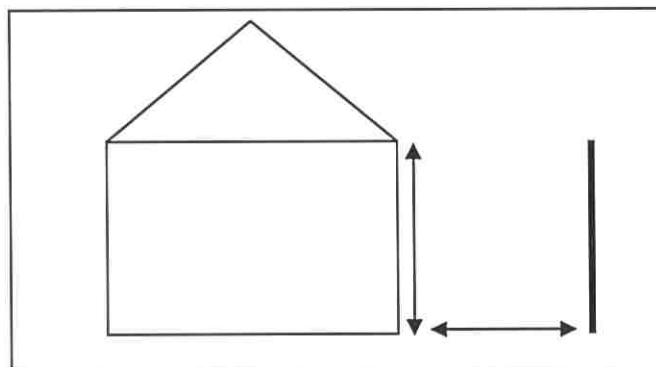
Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de cet alinéa, notamment dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

En bordure de la RD 347, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront respecter un retrait minimal de trente cinq mètres (35,00 m.) au moins de l'axe de la voie et les autres constructions un retrait de vingt cinq mètres (25,00 m.) au minimum.

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

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).



Soit $d \geq A1$ (avec $d \geq 3$ m)

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

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

- les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4,00 m.).

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

- sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article U 09 EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface de la parcelle.

Article U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

La hauteur du bâti est limitée à six mètres (6,00 m) à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- les constructions ou extensions d'équipements publics
- les monuments historiques,

Par ailleurs, la hauteur maximale à l'égout du toit des immeubles collectifs de logements ou tertiaire est limitée à neuf mètres (9,00 m.).

Article U 11 ASPECT EXTERIEUR :

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

Intégration paysagère :

L'implantation de la construction devra respecter la topographie originelle du terrain. Toutefois pour des raisons techniques liées aux réseaux ou à la qualité du sous-sol, le terrain d'assiette pourra être modifié moyennant une différence d'altitude de 10 % entre le niveau du terrain originel et le terrain remodelé.

Constructions :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux et une simplicité de volume.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les installations techniques quel que soit leur usage (citernes, panneaux solaires) doivent être intégrées dans les volumes architecturaux ou dérobés à la vue, enterrées ou non.

Sont autorisés pour tous les bâtiments, leurs extensions et les annexes:

- les enduits de finition devant s'harmoniser avec les constructions environnantes (enduits de ton clair)
- les parements en pierres apparentes

Sont autorisés pour les abris de jardin :

- les bardages bois
- les matériaux réfléchissants sont interdits

Pour les vérandas il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Toitures :

Les pentes de toit doivent être comprises entre 40 et 45° excepté pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda ...ou dans le cas d'une extension d'une construction pour laquelle une pente plus faible est autorisée. En cas d'utilisation de tuiles romanes une pente de toit inférieure (22°) est autorisée.

Un seul niveau de comble aménagé est autorisé dans la toiture.

Sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes les matériaux suivants :

- la tuile mécanique
- la tuile romane
- l'ardoise

Sont autorisés pour les abris de jardin :

- les couvertures de teinte mate, les matériaux non réfléchissants.

Clôtures :

En limite de voirie principale les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage plastifié vert doublé ou non d'une haie composée d'essences locales, le tout ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de deux mètres (2,00 m.) maximum
- soit d'un muret enduit ou en pierres naturelles. Si la hauteur est inférieure à 0,80 m, il peut être doublé d'un grillage ou d'une haie.

Les pilastres doivent être constitués dans le même matériau que le mur de clôture. La hauteur du portail doit être inférieure ou égale à la hauteur des pilastres.

Les clôtures en limite séparative :

- Elles seront de préférence végétales. Il n'est pas fixé de hauteur.

Ouvertures et menuiseries :

Sont autorisées :

- les volets battants ou les persiennes.
- les volets roulants sous réserve que le coffre soit caché par le linteau.

En architecture contemporaine ou dans le cadre d'une architecture bioclimatique, ou dans le cas de la construction d'édifices publics ou recevant du public, les fenêtres de tout format sont admises.

Article U 12 STATIONNEMENT :

Les règles concernant le stationnement s'appliquent à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci (sur l'emprise de la parcelle) sont les suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
- constructions individuelles : 2 places par logement
- logements locatifs sociaux : aucun minimum de place de stationnement ne sera exigé, le nombre de places devant être adapté à chaque projet en fonction de ses caractéristiques et de la population accueillie.
- Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de SHON supplémentaire au-delà de 180 m².
- Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².
- Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- Foyers logements pour personnes âgées : 1 place pour 2 logements.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour les trois premières 3 chambres, 1,5 place de stationnement par chambre supplémentaire.
- Restaurants et bars : 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.
- Salles de spectacles, de réunions et discothèques : 1 place de stationnement pour 5 personnes.
- Etablissements d'enseignement et de formation : 1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire), 1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).
- Equipements sportifs et de jeux : 1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

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

Espaces libres et plantations :

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

Au moins 30% de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres...les essences locales doivent être privilégiées.

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

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

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Zone Urbaine du centre bourg « zone Ua »

La zone urbaine Ua correspond au tissu urbain ancien du centre bourg des Trois Moutiers. La zone est caractérisée par une forte densité bâtie ainsi que par une certaine unité architecturale (hauteur des constructions, matériaux employés...). L'implantation du bâti à l'alignement constitue un front bâti relayé soit par des murs de clôture, soit par des annexes (garages...). Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

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

Article Ua 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- 1- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 2- Les installations classées nouvelles soumises à autorisation au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977 à l'exception de celles visées à l'article 02 (sauf pressing).
- 3- les bâtiments et constructions à usage agricole
- 4- Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 5- L'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes
- 6- Le stationnement de caravanes
- 7- Les parcs résidentiels de loisirs
- 8- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.
- 9- Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole et leurs extensions.
- 10- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de trois chiens.

Article Ua 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage d'habitation respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Ne sont admises dans la zone Ua que :

- 1- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 2- la reconstruction, la modification ou l'extension des constructions existantes sous réserve que le volume de la construction initiale soit respecté et que les ouvertures créées et les matériaux utilisés respectent l'article 11.
- 3- la réhabilitation et reconstruction après sinistre des constructions à usage d'activités commerciales existantes.
- 4- Le changement de destination des constructions, à l'exclusion d'une destination agricole.
- 5- Les constructions, installations, travaux, ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes, ...)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

En bordure de la RD 347 (voie classée à grande circulation), la création d'accès nouveaux est interdite, la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

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

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

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

Article Ua 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (Code de la santé publique) et devra obligatoirement se raccorder au réseau dès la réalisation de celui-ci.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un pré traitement approprié.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau s'il existe.

Autres réseaux

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

Article Ua 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect du règlement sanitaire départemental.

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

L'implantation de la construction à l'alignement est obligatoire. Toutefois, l'alignement peut être constitué par une annexe (garage...) ou un mur de clôture enduit ou en pierre apparente d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m.

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

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

Toute construction nouvelle peut :

- soit être mitoyenne,
- soit reprendre les distances existantes avec la limite séparative en cas de démolition reconstruction dans la mesure où le volume reconstruit ne dépasse pas le volume préexistant avant démolition.

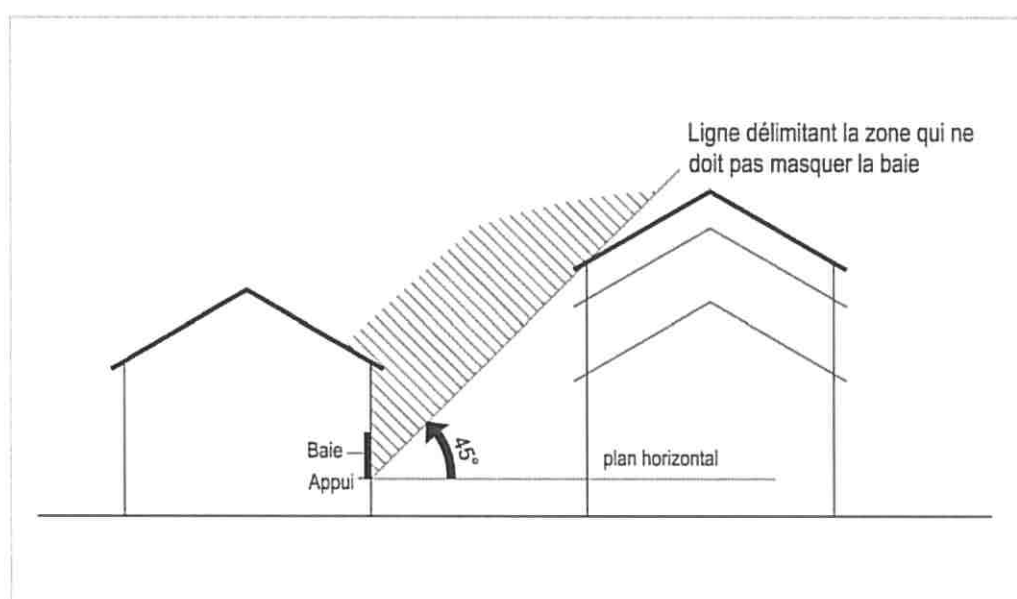
Article Ua 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

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

- les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4,00 m.).

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



- sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article Ua 09 EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

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

- En cas de retrait de la construction sur la parcelle la hauteur ne pourra excéder 9 mètres.

- En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :
 - les constructions ou extensions d'équipements publics
 - les monuments historiques,

Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR :

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

Intégration paysagère :

L'implantation de la construction devra respecter la topographie originelle du terrain. Toutefois pour des raisons techniques liées aux réseaux ou à la qualité du sous-sol, le terrain d'assiette pourra être modifié moyennant une différence d'altitude de 10 % entre le niveau du terrain originel et le terrain remodelé.

Façades :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux et une simplicité de volume.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'utilisation de l'ardoise en façade est interdite pour les nouvelles constructions.

Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes. Les murs de construction doivent être recouverts d'un matériau de finition de ton pierre ou en pierres apparentes. Les tons criards sont interdits.

Les soubassements seront de préférence en pierre apparente.

Les baies vitrées des façades sur rue sont autorisées pour les commerces et les habitations implantées en retrait et non visibles depuis la rue.

Exceptionnellement sont autorisées les saillies formant des éléments architecturaux ou de modénature de la façade. Par contre les boîtes aux lettres et objets techniques doivent être dérobés à la vue ou intégré au mur de la façade sur rue.

Les annexes (garage) implantées à l'alignement reprendront le même langage architectural que la construction principale.

Toitures :

Pour toutes les constructions et annexes les matériaux suivants sont autorisés :

- la tuile romane de teinte brun-rouge
- la tuile mécanique de teinte brun-rouge
- l'ardoise

Les couvertures des murs de clôture seront réalisées en tuiles mécaniques ou romanes dans le cas d'un chapeau maçonné.

Les couvertures en tôle ondulée sont interdites.

Les marquises au-dessus des portes d'entrée sont autorisées.

Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être à l'alignement et constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres (2,00 m.), excepté pour les porches des corps de ferme dont la hauteur peut être supérieure.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- crépi de ton clair reprenant la teinte des enduits environnants.
- pierres apparentes

Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures des façades principales des nouvelles constructions devront avoir les mêmes proportions que celles des constructions existantes.

Sont autorisés, et sous réserve de respecter la palette des couleurs définies en annexe 1, les volets :

- en bois
- métalliques
- PVC

Article Ua 12 STATIONNEMENT :

Les règles concernant le stationnement s'appliquent à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci (sur l'emprise de la parcelle).

- Constructions à usage d'habitation :

- constructions individuelles : il n'est pas fixé de règles
- logements locatifs sociaux : aucun minimum de place de stationnement ne sera exigé, le nombre de places devant être adapté à chaque projet en fonction de ses caractéristiques et de la population accueillie.

- Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de SHON supplémentaire au-delà de 180 m².

- Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².
- Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- Hôtels : 1 place de stationnement pour les trois premières 3 chambres, 1,5 place de stationnement par chambre supplémentaire.
- Restaurants et bars : 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.
- Salles de spectacles, de réunions et discothèques : 1 place de stationnement pour 5 personnes.
- Etablissements d'enseignement et de formation : 1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire), 1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).
- Equipements sportifs et de jeux : 1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

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

Espaces libres et plantations :

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

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Zone Urbaine à vocation de loisirs « zone UL »

Cette zone correspond au parc de loisirs du jardin des Moulins et aux activités de loisirs et d'hôtellerie connexes.

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

Article UL 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions ou installations qui, de part leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2- Les installations classées nouvelles soumises à autorisation au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977 à l'exception de celles visées à l'article 02.
3. Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
4. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning.
5. L'habitat léger de loisirs
6. Les carrières
7. Les nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage et les exploitations agricoles classées.
8. Les constructions de logements hormis ceux destinés au gardiennage des bâtiments de la zone
9. Les activités commerciales, industrielles et artisanales dans la mesure où elles ne sont pas liées aux activités de loisirs et aux besoins qui en découlent.

Article UL 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage d'habitation respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Ne sont admises dans la zone UL que :

1. Les bâtiments fondés ou non dans la mesure où ils ne sont pas destinés au logement de personnes et qu'ils sont nécessaires au fonctionnement technique des activités.
2. Les constructions et installations liées au fonctionnement des réseaux de service publics et téléphoniques.
3. Les constructions et installations liées aux loisirs et à l'hôtellerie

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UL 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de cinq mètres (5,00 m).

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain surélevé par rapport à la voie, le talus dans lequel sera constitué l'accès sera consolidé par un ouvrage de soutènement.

Article UL 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (Code de la santé publique) et devra obligatoirement se raccorder au réseau dès la réalisation de celui-ci.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un pré traitement approprié.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. Les fossés existants et créés à l'occasion du projet doivent être conservés et entretenus (enherbés et faucardés) pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Toute surface de parking sera constituée par des matériaux perméables ou dans le cas contraire, les eaux de ruissellement devront être épurées.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UL 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect du règlement sanitaire départemental.

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

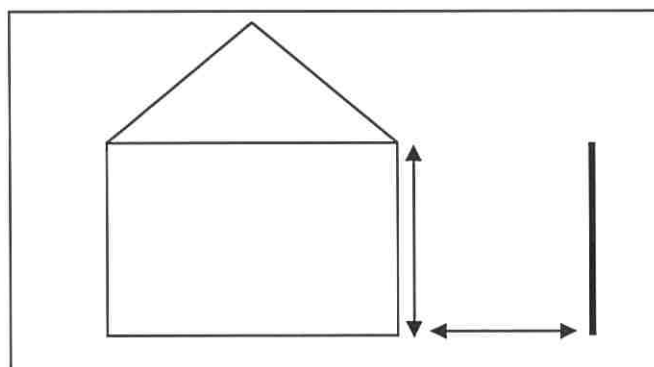
Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

Les constructions devront respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'alignement rue du Gué Ste Marie et rue des Noëls.

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

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).



Soit $d \geq A1$ (avec $d \geq 3$ m)

Toutefois, les constructions de bâtiment sont autorisées en limite séparative dans les cas suivants :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit
- si la construction s'adosse à une construction sur la propriété voisine de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire devront faire l'objet d'un projet en plan masse et satisfaire aux obligations d'accessibilité et de sécurité d'un établissement recevant du public.

Article UL 09 EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle.

Article UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- les constructions ou extensions d'équipements publics

La hauteur sera limitée à 8 mètres à l'égout du toit pour toutes les autres constructions excepté pour:

- les constructions ou restaurations de moulins pour lesquels il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article UL 11 ASPECT EXTERIEUR :

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver l'harmonie avec les bâtiments d'architecture traditionnelle existants sur le site ou à proximité (moulin du Gué Ste Marie, office du tourisme, moulin de Bonnignon)

- Les façades des nouvelles constructions ne peuvent être peintes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert pour les parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement y compris les murs de clôture (hauteur maximale 1,60 m seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes jointoyées ou en pierre sèches).
- Les clôtures, d'une hauteur maximum 2,00 m, hors murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives de préférence non monospécifiques ou de merlons d'une hauteur maximale de 2,00 m. Dans le cas de clôture ou de mur de clôture déjà implanté sur la parcelle voisine, la hauteur de la nouvelle clôture devra s'accorder sur l'existant

En ce qui concerne la fabrication des moulins, le choix des matériaux sera libre et guidé par le souci de conformité avec le modèle réel.

Pour le bâti hors maquettes, les enduits ou revêtements de type bardage et les menuiseries doivent être choisis dans une gamme de tons gris ou beiges.

Pour toutes les constructions, l'usage de tout matériau de couverture autre que les tuiles en terre cuite de type plates, tiges de botte ou romane canal de couleur discrète est interdit..

Dans le cas des bâtiments d'exploitation ou d'activités attenants à des bâtiments d'habitation pour le gardiennage, le même langage architectural est exigé pour le corps principal et ses annexes.

Article UL 12 STATIONNEMENT :

Il est demandé de respecter les normes suivantes :

- *Restaurants et Bars :*

1 place de stationnement pour 20 m² de salle.

- *Hôtels :*

1,5 places de stationnement pour 2 chambres.

- *Parcs et loisirs :*

La pré étude de faisabilité déterminera la fréquentation attendue et le nombre de places nécessaires mais dans tous les cas le nombre de places ne pourra être inférieure à 1 place pour 3 visiteurs en visite simultanée sur le site.

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

Espaces libres et plantations :

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

Au moins 30% de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres...les essences locales doivent être privilégiées.

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

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

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Zone Urbaine « zone U* »

La zone urbaine U* correspond aux équipements publics suivants :

- à la station d'épuration située en limite Nord du bourg Les Trois Moutiers
- à la lagune située à Vaon.

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

Article U* 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- 1- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 2- Les installations classées nouvelles soumises à autorisation au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977 à l'exception de celles visées à l'article 02.
- 3- Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 4- L'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes
- 5- Les carrières,
- 6- Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole y compris les extensions des exploitations agricoles sauf s'il s'agit de bâtiments administratifs ou d'habitation.
- 7- Les constructions à usage d'habitation.

Article U* 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage d'habitation respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article U* 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

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

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

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

Article U* 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un pré traitement approprié.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

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

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article U* 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect du règlement sanitaire départemental.

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

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

Article U* 07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

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

Sans objet.

Article U* 09 EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article U* 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article U* 11 ASPECT EXTERIEUR :

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

Article U* 12 STATIONNEMENT :

Sans objet.

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

Espaces libres et plantations :

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

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

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Zone Urbaine accueillant des activités économiques « zone Uh »

Cette zone correspond aux zones d'activités économiques existantes. Les zones sont implantées le long de la RD 347 :

- à l'entrée Ouest du bourg Les Trois Moutiers, au lieu-dit « Montcaillau »
- à l'entrée Est du hameau de Vaon.

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

Article Uh 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Sont interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
2. Les dépôts et installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, hors installations affectées à cet usage, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
3. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning
4. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
5. Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole.
6. Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Article Uh 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage d'habitation respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Ne sont admises dans la zone Uh que :

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article Uh 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

En bordure de la RD 347 (voie classée à grande circulation), la création d'accès nouveaux est interdite, la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de six mètres (6,00m).

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article Uh 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à pré traitement et autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Si l'activité de l'entreprise produit des charges polluantes importantes ou difficilement éliminables par des techniques autonomes, la mise en place de traitements spécifiques aux effluents sera nécessaire.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et de ruissellement, après traitement, doivent être raccordées au réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et dans les réseaux pluviaux est interdite.

Autres réseaux

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

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

Article Uh 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect du règlement sanitaire départemental.

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

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages publics.

En bordure de route départementale 347, les constructions doivent respecter un recul de 25 mètres au moins par rapport à l'axe de la voie.

En bordure des autres voies, les constructions doivent respecter un retrait de cinq mètres (5,00 m.) par rapport aux voies publiques.

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

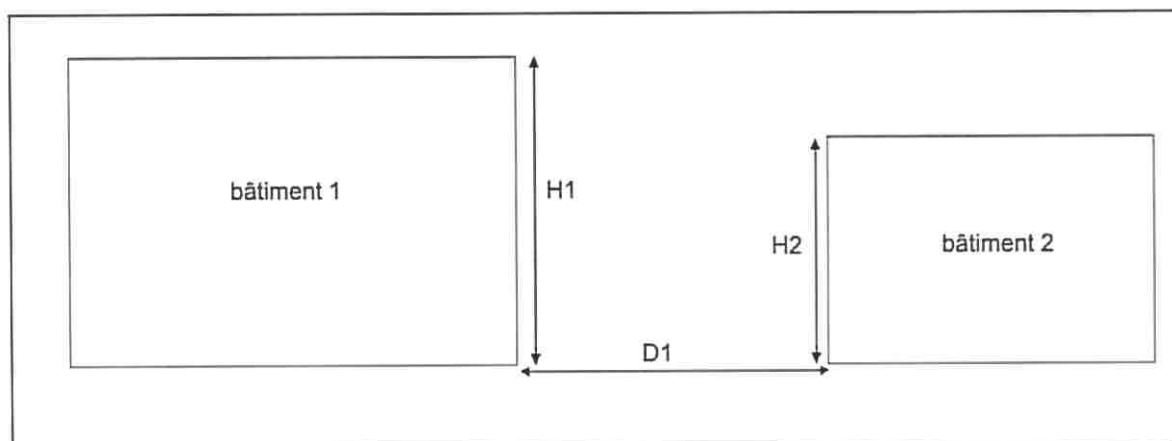
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5,00 m.).

Les bâtiments à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage devront respecter une règle de distance en limite séparative des zones U et AU de 100 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus

proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à cinq mètres (5,00 m.).



Soit $D1 \geq H1$ (avec $D1 \geq 5$ m)

Article Uh 09 EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

Article Uh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'éégout du toit ou son acrotère. Elle est limitée à dix mètres (10,00 m), sauf exigence technique particulière.

Article Uh 11 ASPECT EXTERIEUR :

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

Le choix des matériaux est laissé libre, toutefois, les matériaux réfléchissants sont interdits. La couleur des matériaux extérieurs doit s'harmoniser avec les constructions environnantes, les tons clairs sont privilégiés, toutefois des couleurs vives sont autorisées uniquement si elles permettent d'identifier l'enseigne.

Toutes les constructions d'annexes ou d'extensions doivent reprendre le même langage architectural, les mêmes couleurs et matériaux que le bâtiment initial.

Les clôtures sont acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives non mono spécifiques. Leur hauteur est limitée à deux mètres (2,00 m). En cas de doublement de la haie par un grillage celui-ci doit être implanté à l'intérieur de la propriété privée.

Le stockage doit être organisé sur l'arrière de la parcelle : il doit être entouré d'une haie ou être abrité. Dans ce cas, les façades et toitures de l'abri doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et couleurs que la construction principale.

Article Uh 12 STATIONNEMENT :

Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain le stationnement, selon les normes suivantes :

Commerces couverts :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m² et 1 place par 10 m² de SHON supplémentaire au-delà de 180 m².

Bureaux et cabinets de professions libérales :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON). + 1 place supplémentaire pour 5 construites

Établissements industriels, artisanaux et tertiaires :

- 1 place de stationnement par 20 m² de SHON de bureaux + 1 place supplémentaire par tranche de 5 réalisées ?
- et 1 place de stationnement par 30 m² de SHON d'atelier ;

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

Espaces libres et plantations :

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

Au moins 10 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments.

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER



Zone à Urbaniser à court et moyen terme destinée à accueillir de l'habitat « zone AUa et AUb »

La zone AUa est une zone à ouvrir à l'urbanisation à court et moyen terme dans la mesure où l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité de desserte suffisante.

Ces zones à urbaniser sont destinées à l'accueil de constructions à usage d'habitation. Elles sont situées :

- dans le bourg des Trois Moutiers aux lieux-dits : « Graisse Vache », « Le Chemin de St Jacques » et « Le Verger Mondon » et « Les Noëlés ».
- dans le hameau de Vaon.
- dans le hameau de Grande Fête.

La zone AUb à ouvrir à l'urbanisation à long terme. Les réseaux étant situés à proximité de ces zones, une simple modification du PLU permettra l'urbanisation de ces zones.

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

Article AUa 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Sont interdits :

- 1- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 2- Les installations classées nouvelles soumises à autorisation au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977 à l'exception de celles visées à l'article 02.
- 3- Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 4- L'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes
- 5- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
- 6- Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole ainsi que les extensions des exploitations existantes sauf s'il s'agit :
 - de bureaux
 - de gîte

Article AUa 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et

de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage d'habitation respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les constructions, hormis celles visées à l'article 01, dans la mesure où leur implantation respecte les schémas d'aménagement prévus (voir schémas d'aménagement joints en annexe) notamment en ce qui concerne les préconisations des articles 03 et 06, dès lors que les principes d'aménagement et les besoins en équipements sont conformes aux orientations d'aménagement, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de leur réalisation dans le cadre d'une ouverture progressive de la zone à l'urbanisation.
- dans le périmètre éloigné du captage d'alimentation en eau potable toutes les activités sont soumises à la réglementation générale.

Sont admises dans la zone AU :

- 1- Les extensions des constructions à usage d'habitation
- 2- Les lotissements.
- 3- Les abris de jardins d'une emprise inférieure ou égale à 20 m² sous réserve qu'il soit implanté en fond de parcelle et dérobé aux vues du voisinage (intégration paysagère nécessaire).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de cinq mètres (5,00 m).

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain dont le niveau du terrain naturel se situe au dessus du niveau de la voie, l'aménagement de l'entrée doit permettre le recueil des eaux pluviales au droit de la limite de propriété.

L'implantation du portail doit permettre en outre le stationnement du véhicule devant celui-ci, hors emprise de la voirie.

Article AUa 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (Code de la santé publique) et devra obligatoirement se raccorder au réseau dès la réalisation de celui-ci.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un pré traitement approprié.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les travaux nécessaires (tranchées drainantes, puits d'infiltration, noues).

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

Lors de la construction et de la constitution de l'entrée sur la parcelle, le constructeur devra prévoir la création d'un seuil permettant le recueil des eaux pluviales et l'acheminement vers l'ouvrage les collectant.

La réalisation d'un bassin d'orage pourra être exigé pour toute création de surface imperméabilisée ou couverte.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUa 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai

1996 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect du règlement sanitaire départemental.

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

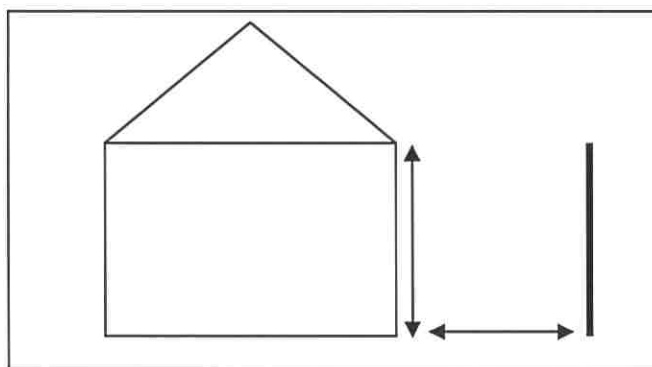
Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

Le retrait minimal d'implantation des constructions sera de cinq mètres minimum (5,00 m) par rapport à l'alignement sauf indication plus précise reportée sur les schémas d'aménagement de zone.

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de ce retrait minimal notamment dans le cadre de lotissement ou d'opérations groupées, bâtiments publics.

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

A moins que la construction ne soit implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).



Soit $d \geq A1$ (avec $d \geq 3$ m)

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

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

- les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4,00 m.).

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

- sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article AUa 09 EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article AUa 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres (6,00 m.) à l'égout du toit.

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

Article AUa 11 ASPECT EXTERIEUR :

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

Intégration paysagère :

L'implantation de la construction devra respecter la topographie originelle du terrain. Toutefois pour des raisons techniques liées aux réseaux ou à la qualité du sous-sol, le terrain d'assiette pourra être modifié moyennant une différence d'altitude de 10 % entre le niveau du terrain originel et le terrain remodelé.

Constructions :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux et une simplicité de volume.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les installations techniques quel que soit leur usage (citernes, panneaux solaires) doivent être intégrées dans les volumes architecturaux ou dérobés à la vue, enterrées ou non.

Sont autorisés pour tous les bâtiments, leurs extensions et les annexes:

- les enduits de finition devant s'harmoniser avec les constructions environnantes (enduits de ton clair)
- les parements en pierres apparentes

Sont autorisés pour les abris de jardin :

- les bardages bois
- les matériaux réfléchissants sont interdits.

Pour les vérandas il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Toitures :

Les pentes de toit doivent être comprises entre 40 et 45° excepté pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda ou dans le cas d'une extension d'une construction pour lesquels une pente plus faible est autorisée.

Un seul niveau de comble aménagé est autorisé dans la toiture.

Sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes les matériaux suivants :

- la tuile mécanique
- la tuile romane
- l'ardoise
- les produits verriers ou le zinc pour les vérandas et petites annexes.

Sont autorisés pour les abris de jardin :

- les couvertures de teinte mate, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Clôtures :

Clôtures situées en limite de voirie principale doivent être constituées :

- soit d'un grillage plastifié vert doublé ou non d'une haie composée d'essences locales, le tout ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de deux mètres (2,00 m.) maximum
- soit d'un muret enduit ou en pierres naturelles. Si la hauteur est inférieure à 0,80 m, il peut être doublé d'un grillage ou d'une haie.

Les pilastres doivent être constitués dans le même matériau que le mur de clôture. La hauteur du portail doit être inférieure ou égale à la hauteur des pilastres.

Les clôtures en limite séparative :

- elles seront de préférence végétales, il n'est pas fixé de hauteur.

Ouvertures et menuiseries :

Sont autorisées :

- les volets battants ou les persiennes.
- les volets roulants sous réserve que le coffre caché par le linteau.

En architecture contemporaine ou dans le cadre d'une architecture bioclimatique, ou dans le cas de la construction d'édifices publics ou recevant du public, les fenêtres de tout format sont admises.

Article AUa 12 STATIONNEMENT :

Les règles concernant le stationnement s'appliquent à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci (sur l'emprise de la parcelle).

Constructions à usage d'habitation :

- constructions individuelles : 2 places par logement.
- logements locatifs sociaux : aucun minimum de place de stationnement ne sera exigé, le nombre de places devant être adapté à chaque projet en fonction de ses caractéristiques et de la population accueillie.

Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

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

Espaces libres et plantations :

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

Au moins 30 % de la surface du terrain doivent être consacrés aux espaces arborés accessibles aux usagers des bâtiments.

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

Dans le cadre d'opérations groupées, les espaces verts communs représenteront au moins 30 % des espaces publics et leur implantation sera conforme au schéma d'aménagement de la zone.

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

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Zone à urbaniser à vocation de loisirs « zone AUL »

Cette zone à ouvrir à l'urbanisation est destinée à accueillir des activités de loisirs et d'hôtellerie connexes.

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

Article AUL 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions ou installations qui, de part leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2- Les installations classées nouvelles soumises à autorisation au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977 à l'exception de celles visées à l'article 02.
3. Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
4. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning.
5. L'habitat léger de loisirs
6. Les carrières
7. Les nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage et les exploitations agricoles classées.
8. Les constructions de logements hormis ceux destinés au gardiennage des bâtiments de la zone
9. Les activités commerciales, industrielles et artisanales dans la mesure où elles ne sont pas liées aux activités de loisirs et aux besoins qui en découlent.

Article AUL 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage d'habitation respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Ne sont admises dans la zone AUL que :

1. Les bâtiments fondés ou non dans la mesure où ils ne sont pas destinés au logement de personnes et qu'ils sont nécessaires au fonctionnement technique des activités.
2. Les constructions et installations liées au fonctionnement des réseaux de service publics et téléphoniques.
3. Les constructions et installations liées aux loisirs et à l'hôtellerie

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AUL 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de cinq mètres (5,00 m).

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain surélevé par rapport à la voie, le talus dans lequel sera constitué l'accès sera consolidé par un ouvrage de soutènement.

Article AUL 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (Code de la santé publique) et devra obligatoirement se raccorder au réseau dès la réalisation de celui-ci.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un pré traitement approprié.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. Les fossés existants et créés à l'occasion du projet doivent être conservés et entretenus (enherbés et faucardés) pour permettre le libre

écoulement des eaux de ruissellement. Toute surface de parking sera constituée par des matériaux perméables ou dans le cas contraire, les eaux de ruissellement devront être épurées.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUL 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect du règlement sanitaire départemental.

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

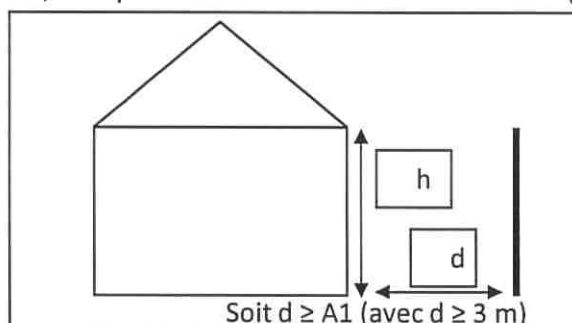
Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

Les constructions devront respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'alignement rue du Gué Ste Marie et rue des Noëls.

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

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).



Toutefois, les constructions de bâtiment sont autorisées en limite séparative dans les cas suivants :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit
- si la construction s'adosse à une construction sur la propriété voisine de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire devront faire l'objet d'un projet en plan masse et satisfaire aux obligations d'accessibilité et de sécurité d'un établissement recevant du public.

Article AUL 09 EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle.

Article AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- les constructions ou extensions d'équipements publics

La hauteur sera limitée à 8 mètres à l'égout du toit sauf pour :

- la construction d'une partie de la construction dont la surface Hors oeuvre nette sera limitée à 30% de la SHON totale et ne pourra être supérieure à 9 mètres.
- les constructions ou restaurations de moulins pour lesquels il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article AUL 11 ASPECT EXTERIEUR :

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver l'harmonie avec les bâtiments d'architecture traditionnelle existants sur le site ou à proximité (moulin du Gué Ste Marie, office du tourisme, moulin de Bonnigon)

- Les façades des nouvelles constructions ne peuvent être peintes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert pour les parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement y compris les murs de clôture (hauteur maximale 1,60 m seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes jointoyées ou en pierre sèches).
- Les clôtures, d'une hauteur maximum 2,00 m, hors murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives de préférence non mono spécifiques ou de merlons d'une hauteur maximale de 2,00 m. Dans le cas de clôture ou de mur de clôture déjà implanté sur la parcelle voisine, la hauteur de la nouvelle clôture devra s'accorder sur l'existant.

En ce qui concerne la fabrication des moulins, le choix des matériaux sera libre et guidé par le souci de conformité avec le modèle réel.

Pour le bâti hors maquettes, les enduits ou revêtements de type bardage et les menuiseries doivent être choisis dans une gamme de tons gris ou beiges.

Pour toutes les constructions, l'usage de tout matériau de couverture autre que les tuiles en terre cuite de type plates, tiges de botte ou romane canal de couleur discrète est interdit.

Dans le cas des bâtiments d'exploitation ou d'activités attenants à des bâtiments d'habitation pour le gardiennage, le même langage architectural est exigé pour le corps principal et ses annexes.

Article AUL 12 STATIONNEMENT :

Il est demandé de respecter les normes suivantes :

- *Restaurants et Bars :*

1 place de stationnement pour 20 m² de salle.

- *Hôtels :*

1,5 places de stationnement pour 2 chambres.

- *Parcs et loisirs :*

La pré étude de faisabilité déterminera la fréquentation attendue et le nombre de places nécessaires mais dans tous les cas le nombre de places ne pourra être inférieure à 1 place pour 3 visiteurs en visite simultanée sur le site.

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

Espaces libres et plantations :

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

Au moins 30% de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres...les essences locales doivent être privilégiées.

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

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

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Zone à Urbaniser à court et moyen terme destinée à accueillir des activités économiques « zone AUh »

Cette zone, destinée à l'accueil d'activités économiques, est à ouvrir à l'urbanisation à court et moyen terme dans la mesure où l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité de desserte suffisante.

Cette zone se situe dans le prolongement de la zone d'activités existante, au lieu-dit « Montcaillau », le long de la RD 347.

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

Article AUh 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Sont interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
2. Les dépôts et installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, hors installations affectées à cet usage, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
3. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning
4. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
5. Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole.
6. Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Article AUh 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage principal d'activités et d'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les constructions, à usage principal d'activités, hormis celles visées à l'article 01 et les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au

fonctionnement ou au gardiennage du site, sont autorisées, dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement prévu notamment en ce qui concerne les préconisations des articles 03, 06, 13 et dès lors que les principes d'aménagement et les besoins en équipements sont conformes aux orientations d'aménagement, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de leur réalisation dans le cadre d'une ouverture progressive de la zone à l'urbanisation.

Ne sont admises dans la zone AUh que :

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AUh 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

En bordure de la RD 347 (voie classée à grande circulation), la création d'accès nouveaux est interdite, la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de sept mètres (7,00 m).

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article AUh 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à pré traitement et autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Si l'activité de l'entreprise produit des charges polluantes importantes ou difficilement éliminables par des techniques autonomes, la mise en place de traitements spécifiques aux effluents sera nécessaire.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie de desserte, des parkings et des toitures seront recueillies à l'aide de noues ou de buses vers des tranchées filtrantes ou un bassin d'infiltration après pré-traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et dans les réseaux pluviaux est interdite.

Autres réseaux

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

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

Article 05 AUh CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect du règlement sanitaire départemental.

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

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages publics.

En bordure de route départementale 347, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

En bordure des autres voies, les constructions doivent respecter un retrait de cinq mètres (5,00 m.) par rapport aux voies publiques.

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

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

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

Deux constructions non contiguës, situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à cinq mètres (5,00 m.).

Article AUh 09 EMPRISE AU SOL :

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Article AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit ou son acrotère. Elle est limitée à dix mètres (10,00 m), sauf exigence technique particulière.

Article AUh 11 ASPECT EXTERIEUR :

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

Le choix des matériaux est laissé libre, toutefois, les matériaux réfléchissants sont interdits. La couleur des matériaux extérieurs doit s'harmoniser avec les constructions environnantes, les tons clairs sont privilégiés, toutefois des couleurs vives sont autorisées uniquement si elles permettent d'identifier l'enseigne.

Toutes les constructions d'annexes ou d'extensions doivent reprendre le même langage architectural, les mêmes couleurs et matériaux que le bâtiment initial.

Les clôtures sont acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives non mono spécifiques. Leur hauteur est limitée à deux mètres (2,00 m). En cas de doublement de la haie par un grillage celui-ci doit être implanté en limite de propriété et les haies plantées à l'intérieur.

Le stockage doit être organisé sur l'arrière de la parcelle : il doit être entouré d'une haie ou être abrité. Dans ce cas, les façades et toitures de l'abri doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et couleurs que la construction principale.

Article AUh 12 STATIONNEMENT :

Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain le stationnement, selon les normes suivantes :

Commerces couverts :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m² et 1 place par 10 m² de SHON supplémentaire au-delà de 180 m².

Bureaux et cabinets de professions libérales :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON). + 1 place supplémentaire pour 5 construites

Établissements industriels, artisanaux et tertiaires :

- 1 place de stationnement par 20 m² de SHON de bureaux + 1 place supplémentaire par tranche de 5 réalisées

- et 1 place de stationnement par 30 m² de SHON d'atelier

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

Espaces libres et plantations :

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

Au moins 10 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments.


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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

En bordure de la RD347, une bande d'une profondeur de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie sera végétalisée comme suit :

- implantation sur chaque parcelle d'une haie bocagère d'une profondeur variable de 1 à 2 mètres
- cette haie bocagère sera constituée d'une bande de longueur continue ou discontinue devant occuper au minimum 1/3 de la largeur de la parcelle et créer des fenêtres paysagères.
- engazonnement d'une bande d'une profondeur de 23 mètres ponctuée de plantations éparses ne constituant pas d'écran visuelle.

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Chapitre 1 : ZONE 1AUt = zone à urbaniser à court terme destinée à accueillir un centre de loisirs.

Caractère du territoire concerné

Elle correspond à une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'un projet d'ensemble comprenant équipements de loisir, hébergements touristiques et activités et services associés, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement. Dans cette zone à vocation principale de loisirs et d'hébergements touristiques sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion de cet ensemble.

Il est rappelé qu'en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

Article 1 : 1AUt – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les installations classées soumises à déclaration et/ou autorisation à l'exclusion de celles autorisées par l'article 2,
- Les constructions à usage industriel à l'exclusion de celles nécessaires au chantier,
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- Les garages collectifs de caravanes, camping-car ou résidences mobiles de loisir ;
- Les dépôts de toute nature (notamment véhicules, matériaux)
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

Article 2 : 1AUt – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

Dans la zone AUt, Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipements définis dans les orientations d'aménagement,

Dans ce cas, sont autorisées :

- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage,
- les unités d'hébergement touristique,
- les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion d'un ensemble comprenant équipements de loisir, hébergements touristiques et activités et services associés,
- les restaurants,
- les centres de séminaire,
- les commerces,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les aires de jeux et de sports, couvertes ou découvertes
- les équipements touristiques de loisir,
- les aires de stationnement,
- les parcs animaliers,
- les installations classées soumises à déclaration et/ou autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage,
- les piscines,
- les bâtiments techniques et les annexes nécessaires aux constructions précitées,
- les clôtures.
- Les équipements et constructions nécessaires à la production des énergies renouvelables.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : 1AUt– accès et voirie

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

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

Les voies de circulation doivent être adaptées à l'usage qu'elles supportent.

Les voies et les aires de stationnement utilisées par les automobiles seront imperméabilisées.

Article 4 : 1AUt– desserte par les réseaux

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'hébergement ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'hébergement ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

◆ Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction rejetant des eaux résiduaires.

◆ Eaux pluviales

Il est exigé une gestion des eaux pluviales sur le terrain du projet par stockage, recyclage, infiltrationLes 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales issues des voies de circulation et des aires de stationnement feront l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le milieu naturel.

§ III - électricité- téléphone-fibre optique

• Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains sauf en cas d'impossibilités techniques.

◆ Ordures ménagères

Il est exigé la création d'emplacements pour les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

Article 5 : 1AUt– caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 6 : 1AUt – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique sous réserve du respect de la marge de recul inconstructible figurant au règlement graphique.

Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent s'implanter en limite d'emprise publique.

Article 7 : 1AUt – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives sous réserve du respect la marge de recul inconstructible figurant sur les documents graphiques.

Article 8 : 1AUt – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : 1AUt – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 :1AUt – hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini, après travaux, jusqu’à l’égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée:

- à 6,00 m, hauteur mesurée à l’égout de toiture, pour les unités d’hébergement touristique,
- à 9,00m, hauteur mesurée à l’égout de toiture, pour les unités d’hébergement dans les arbres.
- à 22,00 m, hauteur mesurée au point le plus haut, pour les équipements de loisirs et collectifs,

La cheminée de la chaufferie peut dépasser ces limites de hauteur.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 3 m.

Article 11 :1AUt– aspect extérieur

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

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Les clôtures

- Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).
- Les clôtures devront intégrer des systèmes de trappes permettant la circulation du petit gibier.

Article 12 :1AUt– stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article 13 : 1AUt – espaces libres et plantations

Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : 1AUt – Possibilités maximales d'occupation des sols

En zone **AU**t, un C.O.S. de 0,10 est fixé.

Zone Agricole « zone A »

Réglement mis en compatibilité

Cette zone est protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles. Seuls les bâtiments et occupations du sol liés à l'activité agricole y sont autorisés. La zone comprend un sous-secteur **A*** dans le prolongement du tissu bâti du hameau de Bernazay et en limite avec la zone naturelle protégée **Np**. Ce sous-secteur autorise l'implantation d'un siège d'exploitation agricole uniquement sans possibilité d'implantation de hangar.

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

Article A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature à l'exception de celles nécessaires :
 - aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - à l'exploitation agricole des terres ou à la diversification de l'activité économique en lien avec l'exploitation agricole.
2. Les constructions ou installations qui, de part leur nature, leur importance seraient susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques).
3. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas des logements de fonction de l'exploitation agricole.
4. Les constructions pour activités industrielles classées ou non,
5. Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, le stockage temporaire de déchets hors effluents d'élevage et déchets organiques liés à l'exploitation, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

Article A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisés sous réserve :

1. Les nouveaux bâtiments et équipements dans la mesure où ils sont liés à l'exploitation agricole ou piscicole, aux activités équestres et que leur implantation respecte, dans le cadre des installations classées ou soumises au règlement sanitaire départemental, les périmètres de protection vis-à-vis de l'habitat voisin existant.
2. Les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole, ces constructions devront, autant que faire se peut, être groupées à proximité des bâtiments de l'exploitation ; la demande devra être complétée par la justification de la situation de la parcelle d'implantation, dans son unité foncière agricole et dans son unité d'exploitation.

3. La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du Service Départemental de l'Architecture.

Sont admis dans la zone A :

1. Le changement de destination des bâtiments agricoles sous condition qu'ils présentent un caractère architectural intéressant.
2. L'aménagement de bâtiments d'habitation existants à usage de gîtes ou de logements individuels, sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction. Cet aménagement pourra comprendre une légère extension contiguë au volume d'habitation existant.
3. L'aménagement de terrains « de campings à la ferme » sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
4. La reconstruction de tout bâtiment venant à être détruits par un sinistre quelconque et ce, quel que soit leur usage, sous réserve de ne pas compromettre l'aspect des lieux.
5. Les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.
6. L'aménagement de bâtiments existants pour l'exercice de toutes activités artisanales compatibles avec la vocation agricole de la zone.
7. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
8. Tout affouillement et exhaussement du sol dès lors qu'il est nécessaire à l'activité agricole **et aux aménagements liés et nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de la liaison entre la RD347 et la RD49.**
9. Les retenues collinaires dans la mesure où elles sont destinées à l'irrigation.
10. Les abris de jardin, défilés aux vues du voisinage, d'une superficie maximale de vingt mètres carrés (20 m²) hors œuvre.
11. La création de piscine à proximité des gîtes ou des bâtiments d'habitation de l'exploitant.
12. La construction de servitudes ou de garages liés à une maison d'habitation est autorisée sous réserve du respect des articles du présent règlement.

Sont admis dans le sous-secteur A* :

1. Les constructions à usage d'habitation uniquement en lien avec l'activité agricole.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

En bordure de la RD 347 (voie classée à grande circulation), la création d'accès nouveaux est interdite, la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

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

Les nouvelles voiries publiques pourront être créées à partir de la RD347.

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article A 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

§ I – eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

§ II – Assainissement

• Eaux usées

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau (si celui-ci est prévu) lorsqu'il sera mis en place.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un pré traitement approprié.

• Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les travaux nécessaires (tranchées drainantes, puits d'infiltration, noues).

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

• Autres réseaux

Sauf impossibilité technique les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article A 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

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

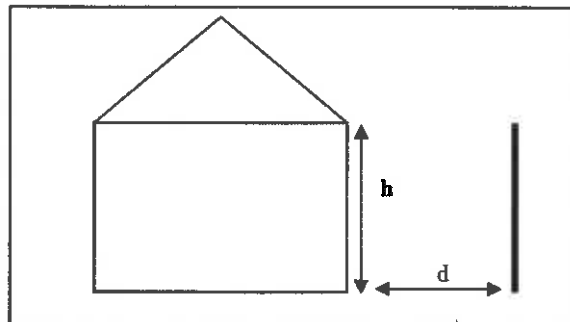
En cas de réhabilitation d'un corps de ferme, les extensions contiguës ou non doivent respecter le prolongement du bâti existant. En cas de différence d'alignement des deux constructions voisines de la construction projetée, le retrait à respecter s'accordera indifféremment sur l'une ou sur l'autre des constructions voisines.

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

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

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).



Soit $d \geq \frac{1}{2} h$ (avec $d \geq 3 \text{ m}$)

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

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à quatre mètres (4,00 m.).

Article A 09 EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR :

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

Intégration paysagère :

Tous travaux de réhabilitation des corps de fermes anciens devront être faits en employant des matériaux identiques à ceux existants ou s'en rapprochant le plus possible (maçonnerie, couverture).

La couleur des matériaux utilisés pour les toitures et pour les parois verticales devra faciliter l'intégration paysagère, les couleurs criardes sont à proscrire.

Constructions :

Les façades peintes sont à éviter.

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

Les parois verticales pourront être réalisées en parpaings enduits ou en maçonnerie de pierres, en bois ou en bac acier prélaqués de teinte mâte en harmonie avec l'environnement.

Toitures :

Les toitures de bâtiments neufs pourront être réalisées en tuiles de teinte naturelle, ou en ardoises ou en bacs acier prélaqués.

Clôtures :

Les murs de clôtures seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes rejointoyées ou en pierres sèches.

Les clôtures, hors murs maçonnés, sont acceptées.

Article A 12 STATIONNEMENT :

Sans objet.

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

Espaces libres et plantations :

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

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

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrête préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Zone Naturelle « zone N, Ne, Ne* »

La zone naturelle N correspond aux milieux naturels à protéger en raison de la qualité des sites et du paysage et de leur richesse écologique. La zone N est une zone d'interdiction stricte de toute nouvelle construction. Seul le bâti existant peut y être conforté.

Toutefois, cette zone N comprend deux sous secteurs correspondant aux hameaux destinés à être confortés dans leur morphologie de village en y permettant l'urbanisation des « dents creuses » :

- secteur Ne : ce secteur comprend du bâti existant,
- secteur Ne* : ce secteur comprenant du bâti existant présentant des risques liés à la présence de caves.

La zone N et les sous secteurs Ne et Ne* correspondent aux villages ou aux écarts non desservis par l'assainissement collectif.

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

Article N, Ne et Ne*01-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans la zone N et les sous secteurs Ne et Ne* :

1. Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
2. Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977.
3. Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, le stockage temporaire de déchets hors effluents d'élevage et déchets organiques liés à l'exploitation, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
4. Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage actuels et futurs, toute création de plan d'eau.
5. Les nouveaux bâtiments et installations liés aux exploitations agricoles et d'élevage.
6. Les lotissements à usage d'activité.
7. Les constructions nouvelles pour des activités industrielles et artisanales.

De plus sont interdits dans la zone N uniquement :

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Article N, Ne et Ne* 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, dans les secteurs où des carrières souterraines abandonnées ont ainsi que dans la zone Ne* où la présence de cave a été identifiée, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont autorisées sous réserve :

- dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 100 mètres de part et d'autre de la route départementale 347 (infrastructure de catégorie 3) que les constructions à usage d'habitation respectent la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- dans les secteurs concernés par le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture, pour la construction, reconstruction ou extension de bâtiments.
- dans les sous secteurs Ne et Ne* les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la mesure où l'unité architecturale du hameau est préservée.
- dans le périmètre éloigné du captage d'alimentation en eau potable toutes les activités sont soumises à la réglementation générale.

Sont admis dans la zone N et les sous secteurs Ne et Ne* :

1. La transformation des bâtiments en gîte et les extensions pour gîtes s'ils respectent le caractère traditionnel de la construction.
2. Les changements de destination des bâtiments agricoles sous réserve qu'ils possèdent un intérêt architectural ou patrimonial.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.
4. Les abris de jardins si leur surface ne dépasse pas 20 m² dans la mesure où ils ne génèrent pas d'impact sur le paysage

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N, Ne et Ne* 03- ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

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

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain dont le niveau du terrain naturel se situe au dessus du niveau de la voie, l'aménagement de l'entrée doit permettre le recueil des eaux pluviales au droit de la limite de propriété.

Article N, Ne et Ne*04- DESSERTÉ PAR LES RESEAUX :

§ I – Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

§ II – Assainissement

◆ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n°97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau (si celui-ci est prévu) lorsqu'il sera mis en place et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un pré traitement approprié.

◆ Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les travaux nécessaires (tranchées drainante, puits d'infiltration, noues°).

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

◆ Autres réseaux

Sauf impossibilité technique les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article N, Ne et Ne* 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

En zone Ne et Ne*, les parcelles devront avoir une superficie minimale de 1000 m². Cette disposition s'applique aux constructions d'une nouvelle habitation mais pas aux extensions.

Article N, Ne et Ne* 06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

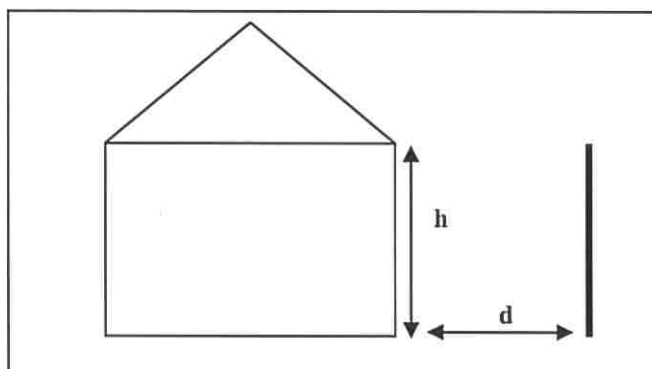
Les constructions des hameaux doivent être implantées pour préserver le caractère architectural traditionnel en contiguïté du bâti existant sauf raison technique particulière.

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

Article N, Ne et Ne* 07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).



Soit $d \geq 1/2h$ (avec $d \geq 3$ m)

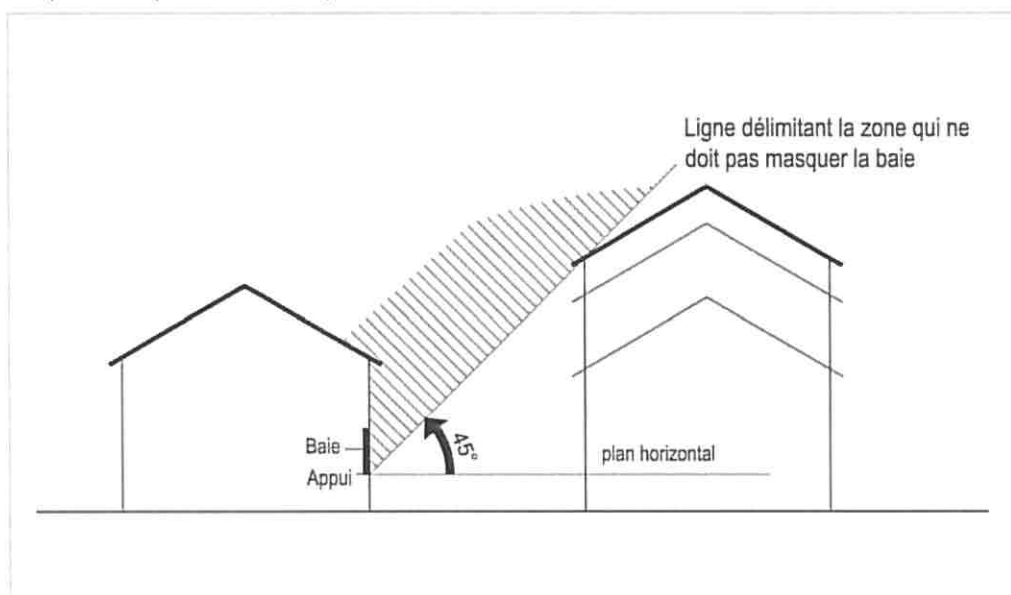
Article N, Ne et Ne* 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

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

- les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4,00 m.).

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



- sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article N, Ne et Ne* 09 EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article N, Ne et Ne* 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Pour les sous secteurs Ne et Ne* :

La hauteur du bâti est en rapport avec le bâti voisin.

De plus pour l'ensemble des secteurs et de la zone N :

En cas de reconstruction, la hauteur maximale ne dépassera pas la hauteur du bâti préexistant.

Article N, Ne et Ne* 11 ASPECT EXTERIEUR :

La construction de bâtiments est autorisée dans la mesure où autant que possible l'unité architecturale du hameau est préservée.

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

Intégration paysagère :

L'implantation de la construction devra respecter la topographie originelle du terrain. Toutefois pour des raisons techniques liées aux réseaux ou à la qualité du sous-sol, le terrain d'assiette pourra être modifié moyennant une différence d'altitude de 10 % entre le niveau du terrain originel et le terrain remodelé.

Constructions :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux et une simplicité de volume.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les installations techniques quel que soit leur usage (citernes, panneaux solaires) doivent être intégrées dans les volumes architecturaux ou dérobés à la vue, enterrées ou non.

Sont autorisés pour tous les bâtiments, leurs extensions et les annexes:

- les enduits de finition devant s'harmoniser avec les constructions environnantes (enduits de ton clair),
- les parements en pierres apparentes.

Sont autorisés pour les abris de jardin :

- les bardages bois,
- les matériaux réfléchissants sont interdits.

Toitures :

Les pentes de toit doivent être comprises entre 40 et 45° excepté pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda ou dans le cas d'une extension d'une construction pour lesquels une pente plus faible est autorisée.

Un seul niveau de comble aménagé est autorisé dans la toiture.

Sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes les matériaux suivants :

- la tuile plate,
- la tuile romane,
- l'ardoise,
- les produits verriers,

Sont autorisés pour les abris de jardin :

- les couvertures de teinte mate, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures situées en limite de voirie principale doivent être constituées :

- soit d'un grillage plastifié vert doublé ou non d'une haie composée d'essences locales, le tout ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de deux mètres (2,00 m.) maximum
- soit d'un muret enduit ou en pierres naturelles. Si la hauteur est inférieure à 0,80 m, il peut être doublé d'un grillage ou d'une haie.

Les pilastres doivent être constitués dans le même matériau que le mur de clôture. La hauteur du portail doit être inférieure ou égale à la hauteur des pilastres.

Article N, Ne et Ne* 12 STATIONNEMENT :

Les places de stationnement peuvent être couvertes ou découvertes.

Des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, ne doivent être réalisées que pour les extensions effectives des constructions existantes.

- Constructions à usage d'habitation :
1 place par logement
- Constructions à usage de gîte :
2 places de stationnement par logement doivent être réalisées sur la propriété

Cette norme concerne les constructions neuves comme les extensions de bâtiments existants.

Article N, Ne et Ne* 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Espaces libres et plantations :

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier (cf. annexe 1).

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2005 pour tous les défrichements.



Zone Naturelle Protégée « zone Np»

Cette zone est une zone d'interdiction stricte de toute construction ou installation nouvelle. Cette zone naturelle protégée correspond aux milieux naturels à protéger en raison de la qualité des sites et du paysage, des milieux naturels et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

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

Article Np 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés aux réseaux.

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

- Les défrichements dans les espaces boisés.

Article Np 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est fortement conseillé d'effectuer une étude de sol et de structure préalables au dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

Sont admises dans la zone Np :

- Les puits et forages, les travaux de terrassements, excavations et tranchées s'ils sont nécessaires à l'exploitation du captage d'eau.
- Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 20 m².
- Dans le périmètre éloigné du captage d'alimentation en eau potable toutes les activités sont soumises à la réglementation générale.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article Np 03- ACCES ET VOIRIE :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle de ces voies qui ne présenterait pas de gêne ou de risque pour la circulation.

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

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

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

Article Np 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

§ I – Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installations qui le requiert.

§ II – Assainissement

◆ Eaux usées

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau (si celui-ci est prévu) lorsqu'il sera mis en place.

◆ Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les travaux nécessaires (tranchées drainante, puits d'infiltration, noues°) sont à la charge du constructeur.

◆ Autres réseaux

Sauf impossibilité technique les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Np 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet.

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

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages publics.

L'implantation pourra se faire librement tout en respectant l'article R.111-18 du code de l'urbanisme.

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

L'implantation pourra se faire librement tout en respectant l'article R.111-19 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

Article Np - 09 EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article Np - 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article Np - 11 ASPECT EXTERIEUR :

Les abris de jardins seront revêtus d'un bardage bois avec une pente de toit inférieure ou égale à 30%. Les couvertures seront de teinte mate et neutre (gris sombre, anthracite ou bleu ardoise, pas de matériau réfléchissant) afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement.

Article Np - 12 STATIONNEMENT :

Sans objet.

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

Espaces libres et plantations :

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



ANNEXE 1 PALETTE DES COULEURS

Menuiserie (volet...)

Blanc
Beige
Marron
Bordeaux
Bleu clair

Portails et portes d'entrée

Brun rouge
Anthracite



ANNEXE 2 CODE FORESTIER

Code forestier
(Partie Législative)

Article L311-1

(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985)

(Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990)

(Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur le 5 juillet 1993)

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 I Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.