

PLAN LOCAL D'URBANISME


Commune de **LA CRECHE**



PIECE N° 3a REGLEMENT

POS	<i>Prescrit</i>	<i>Arrêté</i>	<i>Publié</i>	<i>Approuvé</i>
ELABORATION				11-06-1992
MODIFICATION				4-11-1999
MODIFICATION				6-11-2000
REVISION SIMPLIFIEE	17-12-2003	25-05-2004		21-09-2004
PLU				
REVISION (POS/PLU)	22-11-2002	18-10-2005		25-07-2006
Mise en compatibilité				05-07-2016
Modification simplifiée n°1	02-03-2016			05-05-2016
Modification simplifiée n°2	30-11-2016			29-03-2017
Modification simplifiée n°3	24-05-2017			12-07-2017

Modifications simplifiées réalisées par la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre

 <p>ARCHITECTURE & PAYSAGES URBANhymns</p> <p>Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr</p>	 <p>erea</p> <p>39, rue Furtado – 33000 BORDEAUX tel : 05 56 31 46 46 - fax : 05 56 31 40 77 erea@erea-conseil.fr</p>
---	--

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **LA CRECHE**

PIECE N° 3a **REGLEMENT**

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales.....	4
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	11
▪ Chapitre 1 : règlement de la zone Up (Up1 et Upi).....	12
▪ Chapitre 2 : règlement de la zone Ua (Uai).....	23
▪ Chapitre 3 : règlement de la zone Ub (Ub1).....	36
▪ Chapitre 4 : règlement de la zone Uc (Uci, Uc1 et Uc2)	49
▪ Chapitre 5 : règlement de la zone Ue	62
▪ Chapitre 6 : règlement de la zone Uz (Uz 2)	71
▪ Chapitre 7 : règlement de la zone Ur.....	82
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	89
▪ Chapitre 8 : règlement de la zone AU.....	90
▪ Chapitre 9 : règlement de la zone AUl.....	102
▪ Chapitre 10 : règlement de la zone AUz (AUz2)	110
▪ Chapitre 11 : règlement de la zone 1AU	122
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole et naturelle	125
▪ Chapitre 12 : règlement de la zone A (Ap)	126
▪ Chapitre 13 : règlement de la zone N (Ni, Nh, Nl, Nei, Nb, Nc et Ngv)	138
Titre 6 : Annexes.....	151
▪ Annexe 1 : Liste indicative des couleurs recommandées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine des Deux-Sèvres	



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 (selon l'article 4 de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **La CRECHE**

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme:

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.

- L'article L 147-1 du Code de l'Urbanisme.

Les articles, L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

- L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,

- * le Code de l'Habitation et de la Construction,

- * les droits des tiers en application du Code Civil,

- * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,

- * les installations classées,

*Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

3 Droits de préemption urbain :

Le droit de préemption s'applique dans la totalité des zones urbaines (zones U) et les zones d'urbanisation futures (AU et 1AU) de la commune telle que délimitée par délibération du Conseil Municipal.

4 Archéologie préventive :

En application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif à l'archéologie préventive (pris pour l'application de la loi n° 2001-44)

« le pétitionnaire est informé que :

Le Préfet de Région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) peut éditer des prescriptions d'archéologie préventive en application des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte fortuite soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des affaires culturelles, soit auprès du service régional de l'Archéologie (102 Grand'Rue - 86020 POITIERS- tél 05 49 36 30 35) et que la loi no80532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle »

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone Up + secteur Up1 et Upi,
- Chapitre II. : Zone Ua + secteur Uai
- Chapitre III. : Zone Ub + secteur Ub1
- Chapitre IV. : Zone Uc + secteur Uc1, Uc2 et Uci
- Chapitre V. : Zone Ue,
- Chapitre VI. : Zone Uz,
- chapitre VII : Zone Ur.

2. Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones sont :

- Chapitre VIII. : Zone AU,
- Chapitre IX. : Zone AUz + secteur AUz2,
- Chapitre X. : zone AUI
- Chapitre XI. : Zone 1AU.

3. Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre XII. : Zone A + secteur Ap.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les 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. Ces zones sont :

- Chapitre XIII. : Zone N+secteurs Ni, Nh, Nei, NI, Nb, Nc et Ngv

Le document graphique fait en outre apparaître :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- **Les emplacements réservés** : ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- **les édifices d'intérêt patrimonial** : auxquels s'appliquent les dispositions de l'article 123-1 7° CU

ARTICLE 4 . ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.


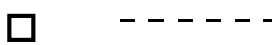

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les éléments protégés en application des articles L 123.1.7° et R 123.21.2.h sont :

- les linéaires de murs
- les lavoirs
- les fontaines
- les moulins
- les bâtiments typiques
- les mares
- les puits
- les ponts
- les cimetières
- les arbres.

Dans le plan de zonage, ces éléments sont repérés comme suit :

- Les linéaires de murs par 
- Les cimetières par 
- Les autres éléments par  précédé d'un numéro (cf liste ci-dessus)

Pour chaque cimetière protégé est annexé au PLU :

- une fiche descriptive
- un plan cadastral

Prescriptions pour les linéaires de murs :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. La reconstruction du mur devra être faite dans le but de maintenir le même aspect visuel. La création d'ouverture pourra être autorisée pour permettre un accès à la parcelle.

Prescriptions pour les lavoirs, les ponts, les bâtiments typiques (bibliothèques...):

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. La reconstruction se fera à l'identique. Pour les bâtiments typiques, l'article Up11 s'applique pour la rénovation.

Prescriptions pour les fontaines :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont interdits dans un rayon de 5 mètres (dont la fontaine est le centre) les opérations suivantes :

- réalisation de travaux d'excavation ou d'affouillement de sol
- irrigation et/ou drainage du terrain,
- construction de toute habitation ou élément de construction provisoire ou définitif nécessitant des fondations

Prescriptions pour les moulins :

L'élément protégé au titre des articles L 123.1.7° et R 123.21.2.h du code de l'urbanisme est le bâtiment où se situe la vanne ouvrière et la passage d'eau.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les changements de destination sont possibles et l'article Up11 s'applique pour la rénovation du bâtiment.

Prescriptions pour les mares :

Le comblement est interdit.

Prescriptions pour les puits :

Le comblement est interdit. Les démolitions sont soumises au permis de démolir. La reconstruction se fera à l'identique.

Prescriptions pour les cimetières :

Les éléments protégés au titre des articles L 123.1.7° et R 123.21.2.h du code de l'urbanisme sont les murs de clôture, la végétation (haies, arbres de haute tige..) les monuments funéraires, les pierres tombales et les autres éléments qui en sont l'accessoire (croix..).

L'emprise du terrain dédié au cimetière est inconstructible. Les démolitions sont soumises au permis de démolir. La reconstruction se fait à l'identique en respectant l'implantation de la végétation et les essences préexistantes.

Les monuments funéraires, les pierres tombales et les autres éléments qui en sont l'accessoire (croix..) sont maintenus en place. Cependant, leur enlèvement peut être autorisé dans l'hypothèse d'une exhumation et si ces éléments suivent le corps du défunt.

Prescriptions pour les arbres :

L'emprise du terrain, siège de l'arbre est inconstructible dans un rayon de 1,50 dont le centre est l'arbre ou le groupe d'arbres.

A. Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

B. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone) :

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

C. Annexes et extensions :

- Annexes : Dépendances non accolées à la construction principale.
Seront considérées comme annexes les locaux secondaires sans communication avec l'habitation principale.
Exemple : abris de jardin
- Extensions : Constructions directement accolées ou communiquant à la construction principale. Seront désignées comme extensions les constructions pouvant être considérées comme la poursuite de l'existant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

CARACTERE DE LA ZONE Up

Cette zone caractérise les secteurs urbains présentant un intérêt patrimonial (architectural, urbain et historique) et pour laquelle sont **uniquement autorisées des extensions des constructions existantes**.

La zone Up comporte un secteur Up1 qui a été créé pour tenir compte des zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Elle recouvre plusieurs secteurs de la commune :

- le cœur ancien de la ville de La Crèche,
- une partie du village de Breloux,
- une partie du village de Chavagné,
- une partie du village de Drahé,
- une partie du village de Boisragon,
- une partie du village de Tressauve,

De plus, la zone Up comporte un secteur Upi qui a été créé pour tenir compte du risque d'inondation lié à la Sèvre Niortaise.

La vocation de la zone Up est de préserver et valoriser les composantes architecturales, urbaines et paysagères des espaces bâtis remarquables de la commune.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour la zone Up (et son secteur Up1), tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Up 2 et les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

Pour le secteur Upi, tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Upi 2.

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

1. Rappels

a) Dispositions générales :

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

b) Dispositions particulières à la zone :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2. Dans la zone Up et son secteur Up1 sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Pour les **constructions existantes**, à usage d'habitation individuelle, les agrandissements ainsi que les annexes, les piscines et extensions, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette créée ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher hors œuvre nette existante sur le terrain.
- b)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- c)** Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....

- d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- e) Le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles existants en maison d'habitation sous réserve que le projet n'engendre pas de contraintes par rapport à une activité agricole encore en place.

Dans le secteur Upi, sont admises les extensions et changements de destination sous réserve que :

- le niveau de premier plancher créé soit au dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux, ...),
- que soit prévus la mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique, ...) et l'emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence,
- Que soit prévue une zone refuge hors d'eau (étage, abri au dessus de la cote de référence, ...),
- Que les pièces de l'habitation inondables (en principe le rez-de-chaussée) ne constituent pas un espace de vie (on entend ici par « espace de vie » les pièces régulièrement occupées telles que la cuisine, le salon, la salle à manger, les chambres).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UP 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions et les annexes nouvelles doivent être implantées de manière à assurer la meilleure adaptation de la construction au bâti existant et respecter les continuités bâties.

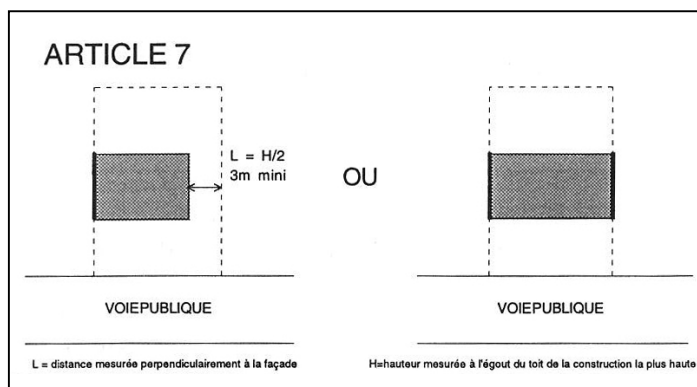
ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, cette norme d'implantation ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

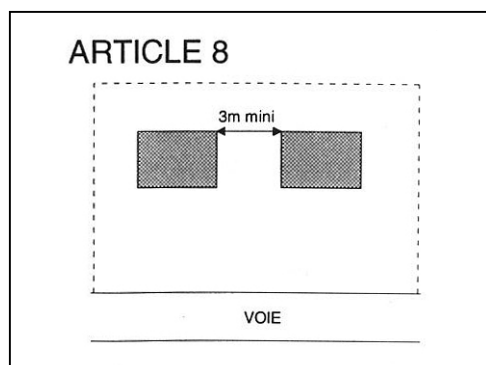


ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

La hauteur des constructions annexes à édifier ne peut excéder **3.5 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur la propriété voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

Le niveau de plancher du rez de chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0.60 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe :

- Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation 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.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
- Les rénovations et aménagements des constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra maintenir la composition générale existante.

Toitures :

. Pour les rénovations, le volume et l'aspect des toitures seront conservés. Les pentes existantes seront conservées. Les rives seront simples ou doubles en tuiles demi-rondes, les débords d'égouts seront de 0,40 m maximum.

Les couvertures seront en élément de terre-cuite ou d'ardoises si cette dernière est préexistante.

. La toiture des extensions et des constructions annexes est à un ou deux pans et de même nature que la construction principale. Leur pente sera comprise entre 25 et 40%.

. Les châssis de toit seront positionnés en alignement des ouvertures de façade.

. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les gouttières et descentes d'eau pluviale sont en zinc non peint.

. Parements extérieurs :

. Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, doivent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte. Le rejointoiement sera effectué à la chaux.

. Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect.

Si les murs sont enduits, la réfection s'effectuera de la façon suivante :

- enduit à la chaux aérienne de teinte naturelle

(*préconisation : l'utilisation du sable de carrière est conseillée*)

- enduit traditionnel choisi dans la gamme d'échantillons disponibles en mairie : teintes traditionnelles ton pierre à sable de pays.

Les enduits ciment sont interdits.

. Les joints maçonnés des murs de pierres non enduits seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement, grattés et arasés au nu des pierres suivant la technique dite « à pierre vue ».

. Les annexes et dépendances existantes doivent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, grattés et arasés au nu des pierres suivant la technique dite « à pierre vue ». Dans le cas d'enduits existants, la réfection se fera à l'identique de la construction principale.

. Les annexes et dépendances neuves seront soit en pierres apparentes avec joints clairs de même ton que la construction principale, arasés au nu des pierres suivant la technique dite « à pierre vue », soit enduites à l'identique de la construction principale.

. Lors des ravalements, l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements, ...) sera préservé.

. Les bardages en châtaigner ou peuplier, mise en œuvre traditionnelle, sont autorisés.

- Ouvertures :

. Toutes les façades et ouvertures seront conservées sur le principe d'ordonnement traditionnel et sur leur composition existante. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade (aspect extérieur, dimension, etc...).

- Menuiseries :

. Les fenêtres comportent deux ouvrants à la française avec grands carreaux.

. Les portes d'entrée simples sont avec ou sans imposte. L'imposte sera droite.

. Les couleurs des menuiseries, sont obligatoirement choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

. Les menuiseries peuvent être en bois peint – dans la gamme de tons annexée – ou lasurées incolore.

- Fermetures :

. Les couleurs des fermetures sont obligatoirement choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

. Les volets ou persiennes peuvent être en bois peint dans les tons annexés au présent document ou lasuré incolore.

. Les volets roulants et grilles métalliques sont proscrits.

- Clôtures:

. Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres sèches seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver. La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation et l'ensemble des clôtures déjà existantes.

. Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en pierres sèches d'une hauteur maximale de 2m.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2m
- soit d'une murette en pierre sèche, ou maçonnerie enduite, surmontée d'une grille, le tout n'excédant pas 2m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé ... sont interdits).

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs doivent être d'une hauteur suffisante permettant d'intégrer les différents coffrets techniques. En cas d'absence de coffret, les murs doivent être d'une hauteur minimale de 0,60 mètres.

. En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle en bordure de voies. Les grillages avec soubassement bétonné sont autorisés s'ils sont doublés d'une haie arbustive variées d'essences locales.

. Les portails et portillons sont en bois ou en métal et ne doivent pas dépasser la hauteur des murs et des poteaux d'entourage. Ils seront lasurés incolore ou, peint en harmonie avec les menuiseries de la maison.

- Éléments divers:

. Les vérandas sont interdites.

. La pose de capteurs solaires est autorisée. Il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception. »

. Les abris de jardin auront le même aspect que le bâtiment principal. Les préfabriqués sont interdits. Ils pourront être en bardage de châtaigner ou peuplier – mise en œuvre traditionnelle.

. Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

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

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ou d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit satisfaire à son obligation en versant une taxe à la commune, dans les conditions fixées par le conseil municipal en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

2. LA NORME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS NON PREVUS CI-DESSOUS EST CELLE A LAQUELLE CES ETABLISSEMENTS SONT LE PLUS DIRECTEMENT ASSIMILABLES.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement, à la circulation, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50m² et recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.
3. En cas de réalisation d'un mur bahut surmonté d'un grillage, celui-ci sera doublé d'une haie vive.
4. Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise le centre bourg de la Crèche, marquées par un bâti ancien construit en grande partie à l'alignement des voies, en ordre continu.

La zone Ua comporte un secteur Uai qui a été crée pour tenir compte du risque d'inondation lié à la Sèvre Niortaise.

La vocation de la zone Ua est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ua 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts.**

- b)** Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- h)** Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- i)** Les carrières.

Sont en outre interdits pour le secteur Uai, tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Uai 2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

a) Dispositions générales :

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

b) Dispositions particulières à la zone :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2. Dans la zone Ua sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage commercial ou artisanal, de bureau ou de services ainsi que la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

b) Les installations de travaux divers suivants, au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussement de sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation de la zone.

c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

Dans le secteur Uai, sont admises les extensions et changements de destination sous réserve que :

- le niveau de premier plancher créé soit au dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux, ...),
- que soit prévus la mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique, ...) et l'emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence,
- Que soit prévue une zone refuge hors d'eau (étage, abri au dessus de la cote de référence, ...),
- Que les pièces de l'habitation inondables (en principe le rez-de-chaussée) ne constituent pas un espace de vie (on entend ici par « espace de vie » les pièces régulièrement occupées telles que la cuisine, le salon, la salle à manger, les chambres).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dispositions pour opérations groupées :

La largeur de la bande roulante de ces voiries doit être au minimum de 2,5m pour voirie à sens unique et 4,5m pour voirie à double sens.

Chaque voie doit être équipée au minimum d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5m
Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité de circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les batteries de garages privés (3 et +) ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées disposées en épis le long de la voie publique, qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traitées sur la parcelle.

Il sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

- Pour les maisons individuelles

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

- Pour les lotissements

Afin de ne pas dégrader la situation hydraulique existante, la quantité d'eaux pluviales qui sera évacuée aux différents exutoires après l'aménagement ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant aménagement. Il sera donc nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires sur le plan hydraulique capable d'amortir une pluie de retour 10 ans.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

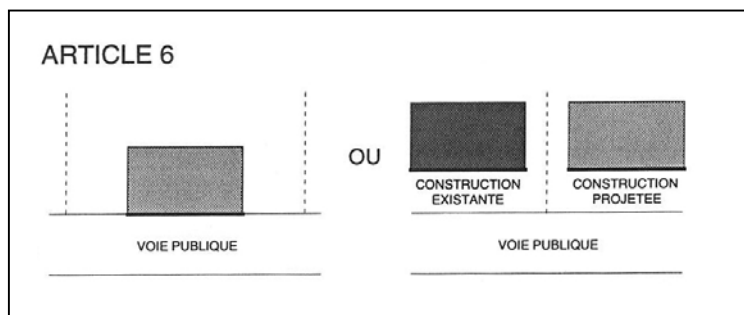
1. Les constructions principales, au nu du mur de façade seront implantées à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou les parcelles adjacentes, et qu'elles sont implantées de façon différente à celle imposée ci-dessus, l'implantation de la nouvelles construction peut alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti et si des solutions de continuité visuelle sont mises en œuvre au niveau de l'alignement (mur...).

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées de manière à assurer la meilleure adaptation de la construction au bâti existant.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



c) Pour les opérations groupées de lotissements et d'ensembles immobiliers : possibilité de mise en place d'une marge de recul permettant le stationnement de 2 véhicules entre la voie publique et la construction (applicable sauf si le stationnement se fait de façon groupé)

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

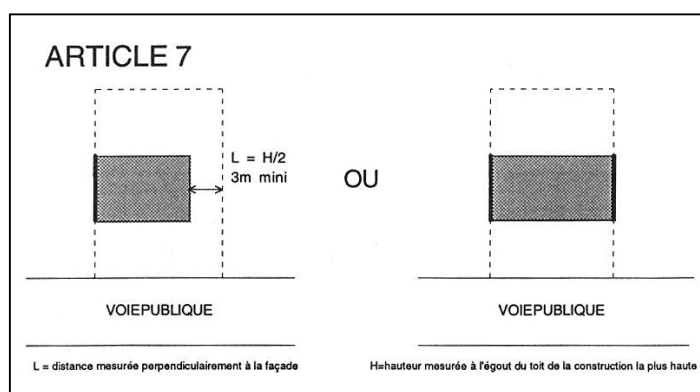
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf annexe 1).

2. Toutefois, cette norme d'implantation ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



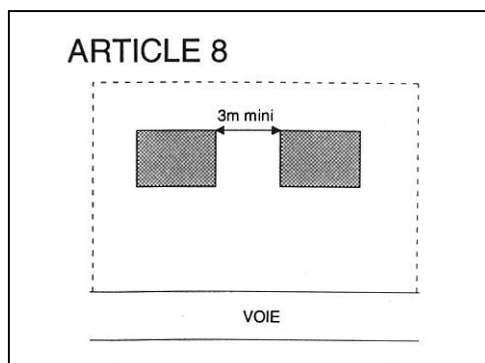
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement,

électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes à édifier ne peut excéder **3.5 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur maximum de la construction sur laquelle elle s'adosse.

Le niveau de plancher du rez de chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0.60 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur la propriété voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Rénovation et aménagement des constructions anciennes :

Les rénovations et aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra maintenir la composition générale existante.

Construction neuve et modification des constructions récentes :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

. Toitures

. Les combles des toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pentes. La pente prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 25 et 40%.

Les toitures à plus de deux pentes sont autorisées pour les constructions comportant deux niveaux apparents, sous réserve que le faîtage soit de 7 mètres minimum.

Toutefois, une toiture à une seule pente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et extensions de moins de 20m².

. Les châssis de toit seront positionnés en alignement des ouvertures de façade.

. Pour la construction principale, la toiture sera réalisée avec des tuiles de teinte claire (du rose à l'ocre claire) de terre cuite, creuses type canal ou romane. Les couvertures en ardoise ou similaire, sont autorisées seulement en cas de réfection ou d'extension de l'existant.

. Pour les constructions annexes de plus de 20m², est imposée une couverture de tuile ou autres matériaux en harmonie avec la construction principale.

Pour les constructions annexes de moins de 20m², sont exclus les éléments de couverture métallique non laqués et les autres matériaux non teintés dans la masse.

. Parements extérieurs

. Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels choisis dans la gamme d'échantillons disponibles en mairie : ton pierre à sable de pays.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

. L'emploi de deux teintes de crépissage pourra être autorisé dans la mesure où un décrochement de profondeur existe et à la condition que cette surface représente 30% maximum de chaque façade.

. L'utilisation de clins, bardages en bois ou en plastique en façade est autorisée à condition que le bardage représente 30% maximum de chaque façade. Leur teinte doit être identique avec les couleurs des menuiseries.

. Menuiseries :

Les couleurs vives sont prohibées (sauf pour façades commerciales). Il est recommandé l'emploi des teintes annexées au présent règlement.

. Clôtures

. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

Les murs doivent être d'une hauteur suffisante permettant d'intégrer les différents coffrets techniques. En cas d'absence de coffret, les murs doivent être d'une hauteur minimale de 0,60 mètres.

. En bordure des voies, la clôture doit être constituée soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, soit d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

En cas de couronnement en tuiles, la pente des tuiles sera orientée côté propriétaire.

. En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage avec ou sans soubassement bétonné. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

. Eléments divers :

. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

. Sur les constructions neuves, les panneaux solaires seront intégrés au projet architectural.

. Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les panneaux solaires seront intégrés au projet et respecteront la composition de l'ensemble du bâtiment.

. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

. Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

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

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ou d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit satisfaire à son obligation en versant une taxe à la commune, dans les conditions fixées par le conseil municipal en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

2. LA NORME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS NON PREVUS CI-DESSOUS EST CELLE A LAQUELLE CES ETABLISSEMENTS SONT LE PLUS DIRECTEMENT ASSIMILABLES.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement

Constructions à usage de bureau ou de services :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON réalisés, avec un minimum de 1 place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la SHON affectée aux activités : ateliers, services, bureaux.
- 10% de la SHON affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage commercial :

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieur à 200 m² : il sera créé 2 places par tranches de 40 m².

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette compris entre 200 m² et 2000 m² : il sera créé 5 places par tranches de 100 m².

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73- 1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage de salle de spectacle, restaurant, jeux... :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, 10 m² de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing...

Constructions à usage médical et paramédical :

Il sera créé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées...

Constructions à usage d'équipement de loisirs, sportifs... :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

Constructions à usage d'enseignement :

Il sera créé :

- pour les établissements de premier degré : 1 place de stationnement par classe,
- pour les établissements de second degré : 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

3. MODE DEREALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.** Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement, à la circulation ou au stockage, doivent être plantés et recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.
- 3.** Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, accompagné de haies arbustives.
- 4.** Pour les opérations immobilières groupées, les aménagement devront prévoir au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant ouvert au public.
- 5.** Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
- 6.** En cas de réalisation d'un mur bahut surmonté d'un grillage, celui-ci sera doublé d'une haie.
- 7.** Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les anciens villages et hameaux et la prolongation du centre ville, marquées par un bâti ancien construit en grande partie à l'alignement des voies, en ordre continu.

La zone Ub comporte un secteur Ub1 qui a été créé pour tenir compte des zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

La zone Ub comporte un secteur Ubi qui a été créé pour tenir compte du risque d'inondation lié à la présence de vallons.

La vocation de la zone Ub est de conserver la structure des villages et des hameaux ainsi que leur caractère d'habitat.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ub 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service usuel en zone urbaine.
- i) Les carrières.

Sont en outre interdits pour le secteur Ubi, tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Ubi 2.

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

1. Rappels

a) Dispositions générales :

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2. Dans la zone Ub sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage commercial ou artisanal, de bureau ou de services ainsi que la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implante.

b) Les installations de travaux divers suivants, au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussement de sol si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation de la zone.

c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

Dans le secteur Ubi, sont admises les extensions et changements de destination sous réserve que :

- le niveau de premier plancher créé soit au dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux, ...),
- que soit prévus la mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique, ...) et l'emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence,
- Que soit prévue une zone refuge hors d'eau (étage, abri au dessus de la cote de référence, ...),
- Que les pièces de l'habitation inondables (en principe le rez-de-chaussée) ne constituent pas un espace de vie (on entend ici par « espace de vie » les pièces régulièrement occupées telles que la cuisine, le salon, la salle à manger, les chambres).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dispositions pour opérations groupées :

La largeur de la bande roulante de ces voiries doit être au minimum de 2,5m pour voirie à sens unique et 4,5m pour voirie à double sens.

Chaque voie doit être équipée au minimum d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5m.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité de circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les batteries de garages privés (3 et +) ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées disposées en épis le long de la voie publique, qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

- Pour les maisons individuelles

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

- Pour les lotissements

Afin de ne pas dégrader la situation hydraulique existante, la quantité d'eaux pluviales qui sera évacuée aux différents exutoires après l'aménagement ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant aménagement. Il sera donc nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires sur le plan hydraulique capable d'amortir une pluie de retour 10 ans.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la

construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions principales, au nu du mur de façade seront implantées :

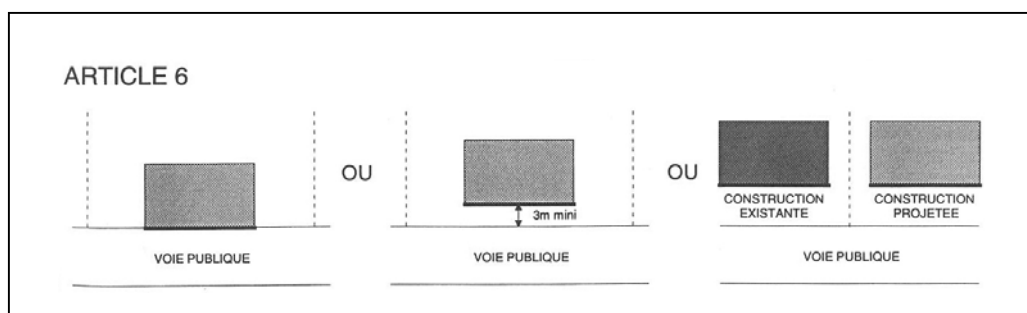
- soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou les parcelles adjacentes, et qu'elles sont implantées de façon différente à celle imposée ci-dessus, l'implantation de la nouvelles construction peut alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti et si des solutions de continuité visuelle sont mises en œuvre au niveau de l'alignement (mur...).

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées de manière à assurer la meilleure adaptation de la construction au bâti existant.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



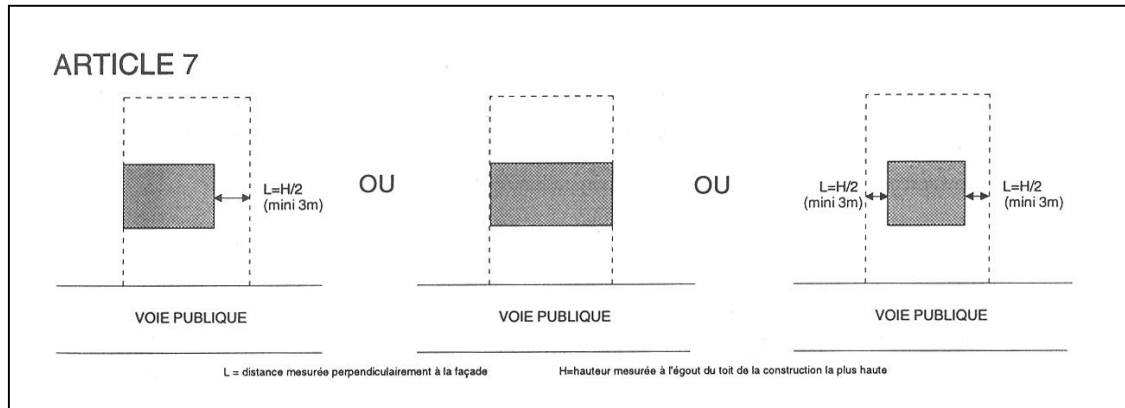
c) Pour les opérations groupées de lotissements et d'ensembles : possibilité de mise en place d'une marge de recul permettant le stationnement de 2 véhicules entre la voie publique et la construction (applicable sauf si le stationnement se fait de façon groupé)

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

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

Les constructions peuvent s’implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ses limites.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

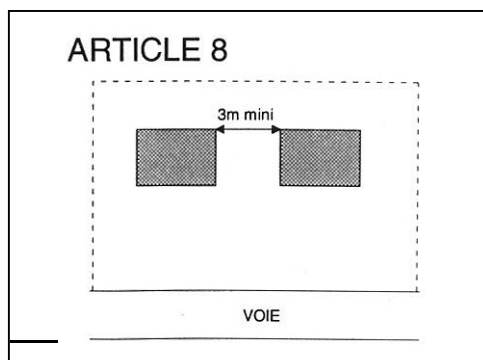


ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes à édifier ne peut excéder **3.5 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur maximum de la construction sur laquelle elle s'adosse.

Le niveau de plancher du rez de chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0.60 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, etc.).
- c)** Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur la propriété voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

1. PRINCIPE GENERAL

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

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Rénovation et aménagement des constructions anciennes :

Les rénovations et aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra maintenir la composition générale existante.

Construction neuve et modification des constructions récentes :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

. Toitures :

- Les combles des toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pentes. La pente prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 25 et 40%.
 - Les toitures à plus de deux pentes sont autorisées pour les constructions comportant deux niveaux apparents, sous réserve que le faîtage soit de 7 mètres minimum.
 - Toutefois, une toiture à une seule pente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et extensions de moins de 20m².
- Les châssis de toit seront positionnés en alignement des ouvertures de façade.
- Pour la construction principale, la toiture sera réalisée avec des tuiles de teinte claire (du rose à l'ocre claire) de terre cuite, creuses type canal ou romane. Les couvertures en ardoise similaire, sont autorisées seulement en cas de réfection ou d'extension de l'existant.
- Pour les constructions annexes de plus de 20m², est imposée une couverture de tuile ou autres matériaux en harmonie avec la construction principale.

- Pour les constructions annexes de moins de 20m², sont exclus les éléments de couverture métallique non laqués et les autres matériaux non teintés dans la masse.

. Parements extérieurs :

- Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels choisis dans la gamme d'échantillons disponibles en mairie : ton pierre à sable de pays.
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
- L'emploi de deux teintes de crépissage pourra être autorisé dans la mesure où un décrochement de profondeur existe et à la condition que cette surface représente 30% maximum de chaque façade.
- L'utilisation de clins, bardages en bois ou en plastique en façade est autorisée à condition que le bardage représente 30% maximum de chaque façade. Leur teinte doit être identique avec la couleur des menuiseries.

. Menuiseries :

Les couleurs vives sont prohibées (sauf pour les façades commerciales). Il est recommandé l'emploi des teintes annexées au présent règlement.

. Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.
Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.
Les murs doivent être d'une hauteur suffisante permettant d'intégrer les différents coffrets techniques. En cas d'absence de coffret, les murs doivent être d'une hauteur minimale de 0,60 mètres.
En bordure des voies, la clôture doit être constituée soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, soit d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.
En cas de couronnement en tuiles, la pente des tuiles sera orientée côté propriétaire.
- En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage avec ou sans soubassement bétonné. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

Eléments divers :

. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

. Sur les constructions neuves, les panneaux solaires seront intégrés au projet architectural.

. Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les panneaux solaires seront intégrés au projet et respecteront la composition de l'ensemble du bâtiment.

. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

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

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ou d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit satisfaire à son obligation en versant une taxe à la commune, dans les conditions fixées par le conseil municipal en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

2. LA NORME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS NON PREVUS CI-DESSOUS EST CELLE A LAQUELLE CES ETABLISSEMENTS SONT LE PLUS DIRECTEMENT ASSIMILABLES.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement

Constructions à usage de bureau ou de services :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON réalisés, avec un minimum de 1 place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la SHON affectée aux activités : ateliers, services, bureaux.
- 10% de la SHON affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage commercial :

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieur à 200 m² : il sera créé 2 places par tranches de 40 m².

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette compris entre 200 m² et 2000 m² : il sera créé 5 places par tranches de 100 m².

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73- 1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage de salle de spectacle, restaurant, jeux... :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, 10 m² de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing...

Constructions à usage médical et paramédical... :

Il sera créé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées...

Constructions à usage d'équipement de loisirs, sportifs... :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

Constructions à usage d'enseignement :

Il sera créé :

- pour les établissements de premier degré : 1 place de stationnement par classe,
- pour les établissements de second degré : 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

3. MODE DEREALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50 m² et recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.
3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, accompagné de haies arbustives.
4. Pour les opérations immobilières groupées, les aménagements devront prévoir au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant ouvert au public.
5. Les dépôts éventuels doivent être notamment masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
6. Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_C

CARACTERE DE LA ZONE U_C

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les secteurs d'extension urbaine récente de la commune à dominante d'habitat individuel. Elle présente une densité moyenne et les constructions y sont en générale implantées en retrait par rapport à la voie (en, milieu de parcelle).

La zone U_C comporte un secteur U_{C1} qui a été crée pour tenir compte des zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Un **secteur U_{C2}** a été créé pour tenir compte d'un objectif de densification d'un espace urbain du bourg de La Crèche ; une orientation d'aménagement est prévue sur le secteur (voir DOA).

De plus, la zone U_C comporte un secteur U_{Ci} qui a été crée pour tenir compte du risque d'inondation lié à la Sèvre Niortaise.

La vocation de la zone U_C est de conserver le caractère essentiellement résidentiel de ces secteurs.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Uc 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service usuel en zone urbaine.
- i) Les carrières.

Dans le secteur UC2, les occupations et utilisations du sol précédentes sont interdites ainsi que les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'une superficie minimale de 3000m².

Sont en outre interdits pour le secteur Uci, tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Uci 2.

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

1. Rappels des dispositions générales :

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2. Dans la zone Uc sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage commercial ou artisanal, de bureau ou de services ainsi que la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve:

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implante.

b) Les installations de travaux divers suivants, au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme:

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussement de sol si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation de la zone.

c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

Dans le secteur Uc2, les occupations et utilisations du sol précédentes sont autorisées ainsi que les constructions à usage d'habitation si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'une superficie minimale de 3000 m².

En cas d'extension de l'opération d'ensemble, une superficie minimale de 2000m² pourra être admise uniquement si cette extension est en cohérence avec la première opération.

Dans le secteur Uci, sont uniquement admises les extensions et changements de destination sous réserve que :

- le niveau de premier plancher créé soit au dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux, ...),

- que soit prévus la mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique, ...) et l'emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence,
- Que soit prévue une zone refuge hors d'eau (étage, abri au dessus de la cote de référence, ...),
- Que les pièces de l'habitation inondables (en principe le rez-de-chaussée) ne constituent pas un espace de vie (on entend ici par « espace de vie » les pièces régulièrement occupées telles que la cuisine, le salon, la salle à manger, les chambres).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dispositions pour opérations groupées :

La largeur de la bande roulante de ces voiries doit être au minimum de 2,5m pour voirie à sens unique et 4,5m pour voirie à double sens.

Chaque voie doit être équipée au minimum d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5m
Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité de circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite

Les batteries de garages privés (3 et +) ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées disposées en épis le long de la voie publique, qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

ARTICLE UC 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Il sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

- Pour les maisons individuelles

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

- Pour les lotissements

Afin de ne pas dégrader la situation hydraulique existante, la quantité d'eaux pluviales qui sera évacuée aux différents exutoires après l'aménagement ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant aménagement. Il sera donc nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires sur le plan hydraulique capable d'amortir une pluie de retour 10 ans.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions principales, au nu du mur de façade seront implantées :

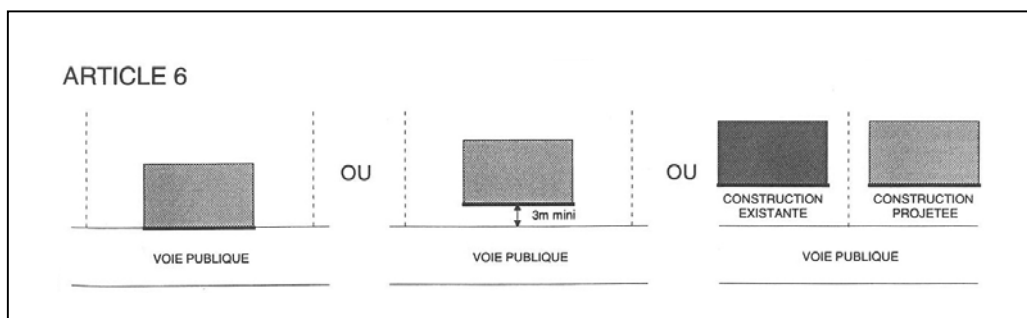
- soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou les parcelles adjacentes, et qu'elles sont implantées de façon différente à celle imposée ci-dessus, l'implantation de la nouvelles construction peut alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti et si des solutions de continuité visuelle sont mises en œuvre au niveau de l'alignement (mur...).

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées de manière à assurer la meilleure adaptation de la construction au bâti existant.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

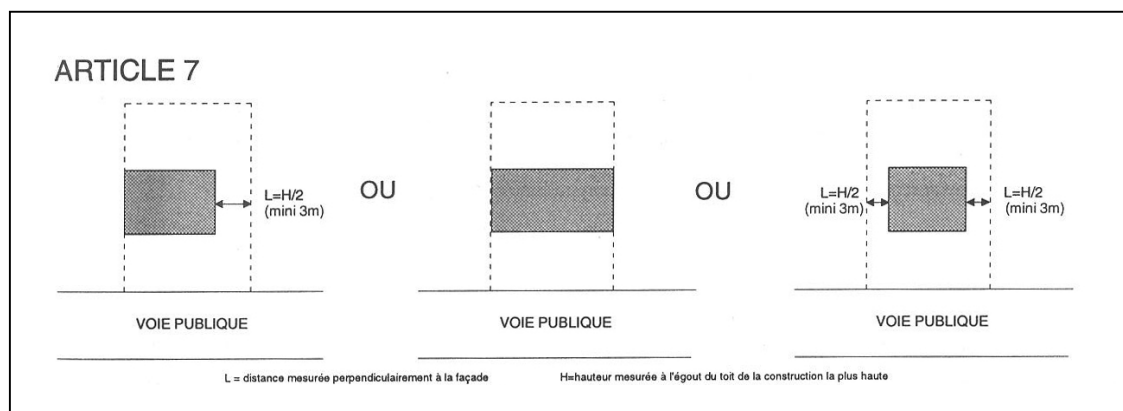


c) Pour les opérations groupées de lotissements et d'ensembles immobiliers : possibilité de mise en place d'une marge de recul permettant le stationnement de 2 véhicules entre la voie publique et la construction (applicable sauf si le stationnement se fait de façon groupé)

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

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ses limites.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



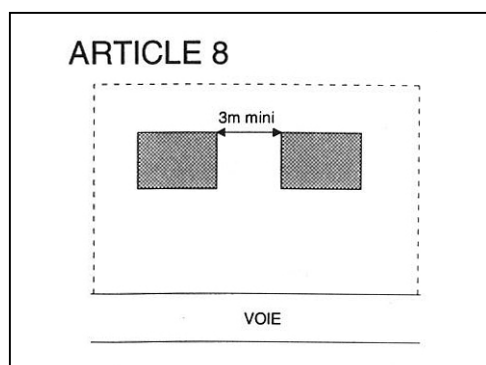
ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

- Pour toutes les constructions annexes et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes à édifier ne peut excéder **3.5 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur maximum de la construction sur laquelle elle s'adosse.

Le niveau de plancher du rez de chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0.60 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur la propriété voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

. Toitures :

- Les combles des toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pentes. La pente prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 25 et 40%.
- Les toitures à plus de deux pentes sont autorisées pour les constructions comportant deux niveaux apparents, sous réserve que le faîtage soit de 7 mètres minimum.
- Toutefois, une toiture à une seule pente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et extensions de moins de 20m².
- Les châssis de toit seront positionnés en alignement des ouvertures de façade.

- Pour la construction principale, la toiture sera réalisée avec des tuiles de teinte claire (du rose à l'ocre claire) de terre cuite, creuses type canal ou romane. Les couvertures en ardoise similaire sont autorisées en cas de réfection ou d'extension de l'existant.
- Pour les constructions annexes de plus de 20m², est imposée une couverture de tuile ou autres matériaux en harmonie avec la construction principale.
- Pour les constructions annexes de moins de 20m², sont exclus les éléments de couverture métallique non laqués et les autres matériaux non teintés dans la masse.

. Parements extérieurs :

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels choisis dans la gamme d'échantillons disponibles en mairie : ton pierre à sable de pays.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

L'emploi de deux teintes de crépissage pourra être autorisé dans la mesure où un décrochement de profondeur existe et à la condition que cette surface représente 30% maximum de chaque façade.

L'utilisation de clins, bardages en bois ou en plastique en façade est autorisée à condition que le bardage représente 30% maximum de chaque façade. Leur teinte doit être identique avec la couleur des menuiseries.

. Menuiseries :

Les couleurs vives sont prohibées (sauf façades commerciales). Il est recommandé l'emploi des teintes annexées au présent règlement.

. Clôtures :

▪ Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

▪ La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

Les murs doivent être d'une hauteur suffisante permettant d'intégrer les différents coffrets techniques. En cas d'absence de coffret, les murs doivent être d'une hauteur minimale de 0,60 mètres.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, soit d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

En cas de couronnement en tuiles, la pente des tuiles sera orientée côté propriétaire.

- En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage avec ou sans soubassement bétonné. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

Eléments divers :

- . Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.
- . Sur les constructions neuves, les panneaux solaires seront intégrés au projet architectural.
- . Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les panneaux solaires seront intégrés au projet et respecteront la composition de l'ensemble du bâtiment.
- . Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

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

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ou d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit satisfaire à son obligation en versant une taxe à la commune, dans les conditions fixées par le conseil municipal en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme

2. LA NORME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS NON PREVUS CI-DESSOUS EST CELLE A LAQUELLE CES ETABLISSEMENTS SONT LE PLUS DIRECTEMENT ASSIMILABLES.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement

Constructions à usage de bureau ou de services :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON réalisés, avec un minimum de 1 place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la SHON affectée aux activités : ateliers, services, bureaux.
- 10% de la SHON affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage commercial :

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieur à 200 m² : il sera créé 2 places par tranches de 40 m².

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette compris entre 200 m² et 2000 m² : il sera créé 5 places par tranches de 100 m².

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73- 1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage de salle de spectacle, restaurant, jeux... :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, 10 m² de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing...

Constructions à usage médical et paramédical... :

Il sera créé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées...

Constructions à usage d'équipement de loisirs, sportifs... :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

Constructions à usage d'enseignement :

Il sera créé :

- pour les établissements de premier degré : 1 place de stationnement par classe,
- pour les établissements de second degré : 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

3. MODE DEREALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés à d'un arbre pour 50m² et recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.
3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, accompagné de haies arbustives.
4. Pour les opérations immobilières groupées, les aménagement devront prévoir au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant ouvert au public.
5. Les dépôts éventuels doivent être notamment masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
6. Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics (scolaires, sportifs et culturels...). Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

La vocation de la zone Ue est de conforter la vocation d'équipement des secteurs concernés du bourg.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Ue 2.

1. Rappels des dispositions générales :

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs : éducatifs, socio-culturels, sportifs, et services divers nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et les installations qui leur sont liées.
- b)** Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.
- c)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement des constructions et installations visées aux alinéas précédents,
- f)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- e)** Les affouillements et exhaussements, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Il sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

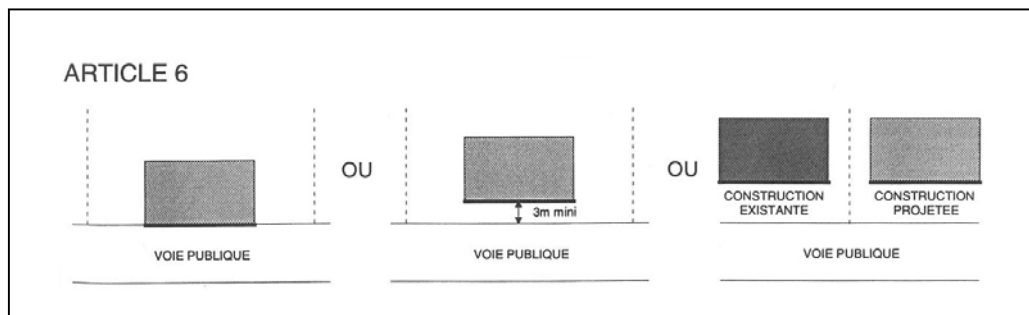
ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions principales, au nu du mur de façade seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

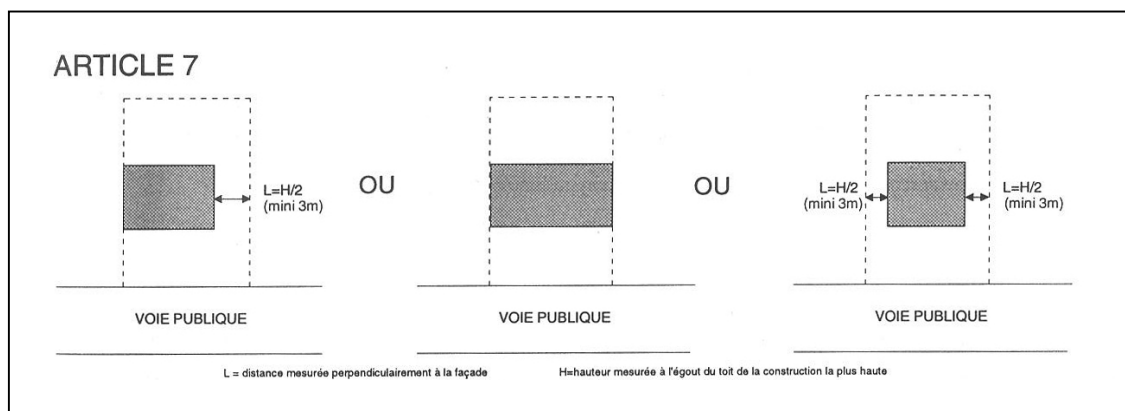
- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou les parcelles adjacentes, et qu'elles sont implantées de façon différente à celle imposée ci-dessus, l'implantation de la nouvelles construction peut alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti et si des solutions de continuité visuelle sont mises en œuvre au niveau de l'alignement (mur...).
- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées de manière à assurer la meilleure adaptation de la construction au bâti existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



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

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ses limites.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;



Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics.

Ils se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

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

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de

stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ou d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit satisfaire à son obligation en versant une taxe à la commune, dans les conditions fixées par le conseil municipal en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme

2. LA NORME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS NON PREVUS CI-DESSOUS EST CELLE A LAQUELLE CES ETABLISSEMENTS SONT LE PLUS DIRECTEMENT ASSIMILABLES.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement

Constructions à usage de bureau ou de services :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON réalisés, avec un minimum de 1 place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la SHON affectée aux activités : ateliers, services, bureaux.
- 10% de la SHON affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage commercial :

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à 200 m² : il sera créé 2 places par tranches de 40 m².

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre 200 m² et 2000 m² : il sera créé 5 places par tranches de 100 m².

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73- 1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage de salle de spectacle, restaurant, jeux... :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, 10 m² de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing...

Constructions à usage médical et paramédical... :

Il sera créé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées...

Constructions à usage d'équipement de loisirs, sportifs... :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

Constructions à usage d'enseignement :

Il sera créé :

- pour les établissements de premier degré : 1 place de stationnement par classe,
- pour les établissements de second degré : 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100

personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

3. MODE DEREALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.** Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50m² et recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.
- 3.** Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, accompagné de haies arbustives.
- 4.** Les dépôts éventuels doivent être notamment masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
- 5.** Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

CARACTERE DE LA ZONE Uz

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil d'activités économiques, artisanales et industrielles ou commerciales. Elle est située à proximité de la Route Nationale 11 et du péage de l'A.83 (zone d'activités des Grands Champs et de Baussais), et le long de la Route Départementale 7 et de l'A.10 (Les Champs Albert). Elle comprend les installations de stockages céréaliers.

Un **secteur Uz2** a été créé pour tenir compte de l'espace économique existant du Centre Routier.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les EBC au titre de l'article L 130-1 du CU.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de matériel et matériaux de toute nature hors d'usage,
- tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Uz 2.

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

1. Rappels des dispositions générales :

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article R.111-3 du Code Rural.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage industriel et artisanal ou commercial, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- b) Les constructions à usage d'hôtels et de restaurants.
- c) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- d) Les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- e) Les stockages liés aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) et b).
- f) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, et à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales,
- g) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- h) Les lotissements à usage d'activités et ZAC, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- i) Les affouillements et exhaussements, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassements.

- j)** La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles Uz 2 du présent règlement, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.
- k)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sera imposé sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 8 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **6 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **4 mètres** minimum pour les voies secondaires à sens unique.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les nouvelles voies devront être constituées selon le profil de principe suivant :

- Une chaussée
- Une voie mixte
- Une noue paysagère
- Un accompagnement végétal sous forme d'espaces plantés et engazonnés

(Cf Charte Paysagère jointe en annexe au dossier de PLU)

ARTICLE UZ 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

De même, les aménagements nécessaires au recueil des eaux pluviales, les bassins de rétention et de lagunage seront traités avec une attention particulière

Une surverse pourra être admise dans la limite de capacité de traitement de la zone.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

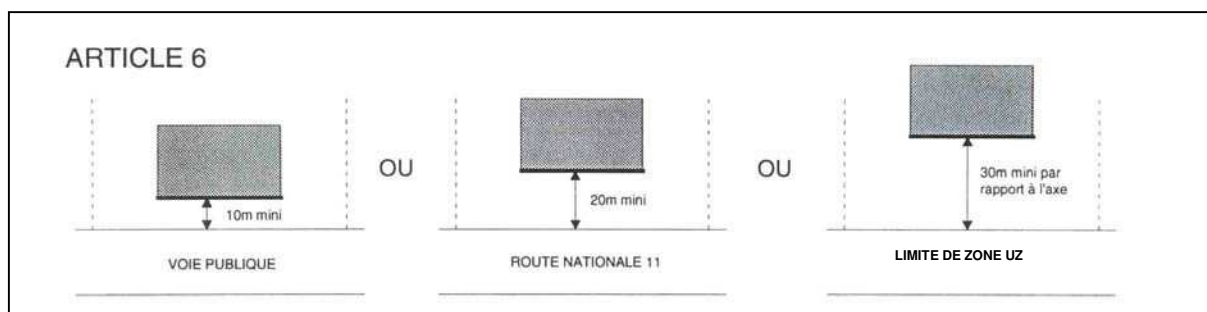
Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un reculement au moins égal à 10 mètres. Toutefois, dans le cadre d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il n'est pas fixé de marge de recul minimale.

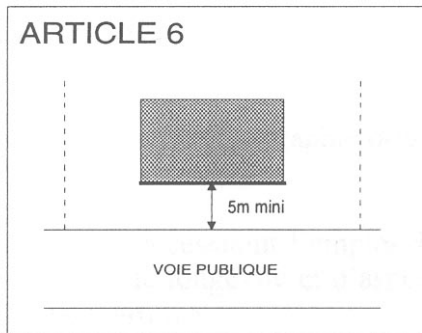
Le long de la RN11, toutes les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 20m. Les constructions principales doivent aligner sur cette marge au moins un de leurs éléments constitutifs (façade, portion de façade ou angle).

Le long des autoroutes, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 30m par rapport à la limite de la zone Uz.



Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

Dans le secteur U_{z2}, les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux différentes voies.



Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

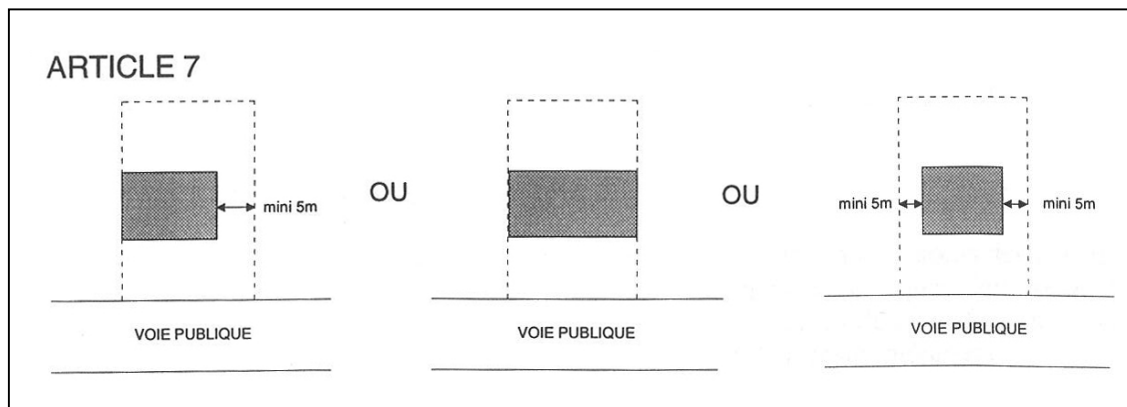
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Les constructions principales doivent respecter la direction donnée par la trame parcellaire et les bandes boisées (implantation parallèle ou perpendiculaire).

Les constructions doivent respecter un recul minimum dont la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

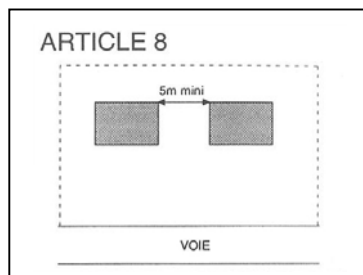
Elles peuvent se situer sur une limite séparative si H est inférieure à 6 mètres.



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

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter un recul minimum dont la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois dans le cadre d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il n'est pas fixé de marge de recul minimale.



Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

La surface bâtie ne doit pas excéder 50% de la surface totale.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **18 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, etc.).
Les éléments techniques moins importants tels que les bouches d'aération et de ventilation devront cependant être cachés par un acrotère.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Le niveau RDC du bâtiment doit être au plus près du niveau du terrain naturel au milieu de la plus grande longueur. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

- Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, sous réserve qu'ils soient de couleur sombre. L'emploi de tôles, de plaques métalliques non laquées et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs seront de tons mats et sombres.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

- Les couvertures apparentes devront s'harmoniser avec les couleurs utilisées en façade.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées par des panneaux à treillis – maille rectangulaire -, galvanisées et plastifiées de type industriel. [Le blanc et les teintes tendanciennes comme le jaune, le bleu et le rouge sont interdites].

(Cf Charte Paysagère jointe en annexe au dossier de PLU)

La haie est composée d'essences mélangées d'arbres conduits en haut jet, d'arbres conduits encépée et d'arbustes buissonnants choisis dans la palette végétale

Ce système de plantation s'appliquera à toutes les limites parcellaires, exceptée l'entrée, qui fera l'objet d'un traitement particulier.

L'entrée sera matérialisée par une murette ou un mur traité en harmonie avec le bâtiment ou adoptant la pierre calcaire locale. Il pourra également être traité en bois de qualité. Ce mur devra avoir des proportions en accord avec l'ensemble de la clôture existante ou à venir et devra intégrer l'ensemble des éléments techniques et la signalétique.

4. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le stationnement des deux roues est à prévoir sur les parcelles.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage de bureau ou de services :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la SHON affectée aux activités : services, bureaux.
- 30% de la SHON affectée aux ateliers.
- 10% de la SHON affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage médical et paramédical... :

Il sera créé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées...

Constructions à usage commercial :

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à 200 m² : il sera créé 2 places par tranches de 40 m².

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre 200 m² et 2000 m² : il sera créé 5 places par tranches de 100 m².

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73- 1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage de restaurant, d'hôtel... :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de restaurant.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A - Obligation de planter :

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les espaces libres de toute construction ou infrastructure interne devront être plantés ou engazonnés.
3. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés conformément aux espaces à planter reportés sur le document graphique (petits cercles), afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions pouvant engendrer des nuisances visuelles.
4. Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

B - Accompagnement végétal le long des artères principales :

(Cf Charte Paysagère jointe en annexe au dossier de PLU)

Des plantations d'arbres à haut jet seront prévues le long des artères principales, à 2 m de la limite parcellaire, sur l'emprise privée.

C-Aires de dépôts :

Les aires de dépôts et décharges devront être masquées par une haie bocagère de même type que celle mise en place pour matérialiser les limites parcellaires mitoyennes.

D - Bassins de rétention et de lagunage :

(Cf Charte Paysagère jointe en annexe au dossier de PLU)

Seront prévues des plantations sur les abords ainsi que dans le fond des bassins

E - Aires de stationnement :

(Cf Charte Paysagère jointe en annexe au dossier de PLU)

Sur les aires de stationnement, un arbre de haute tige est exigé pour trois places. La plantation alignée est interdite. Les arbres devront être plantés par groupes homogènes de trois à cinq unités et séparés ponctuellement par des places de stationnement

Les arbres seront choisis parmi les espèces suivantes : Tilla Platyphylla, Sorbus Torminalis ou Acer Campestre.

F - Mise en place des coulées vertes :

Les coulées vertes seront constituées de 60 % de plantations alternées de bandes boisées et de boqueteaux, 30 % de prairies fleuries (les 10 % restant sont réservés à la voie mixte)

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE UR

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone d'activités spécialisées est réservée à l'autoroute et ses annexes. Elle comprend l'ensemble du domaine public autoroutier concédé, et notamment les emprises, des aires, des plates-formes des voies et des échangeurs, y compris les emplacements concédés aux sous-concessionnaires d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute et aux grands chantiers.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UR 2.

1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, conformément à l'article L 430-1.

2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.
- b) Les constructions, installations et dépôts réalisés par les sous-concessionnaires sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient liées à l'exploitation de l'autoroute,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des constructions, installations et dépôts visés aux alinéas précédents.
- e) Les aménagements particuliers nécessaires à la protection de l'environnement, tels que : les exhaussements, les bassins, les dispositifs anti-bruit, ...
- e) La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles UR 3 à UR 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.
- f) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

- g) les affouillements et exhaussements, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UR 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies de circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UR 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Il sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE UR 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

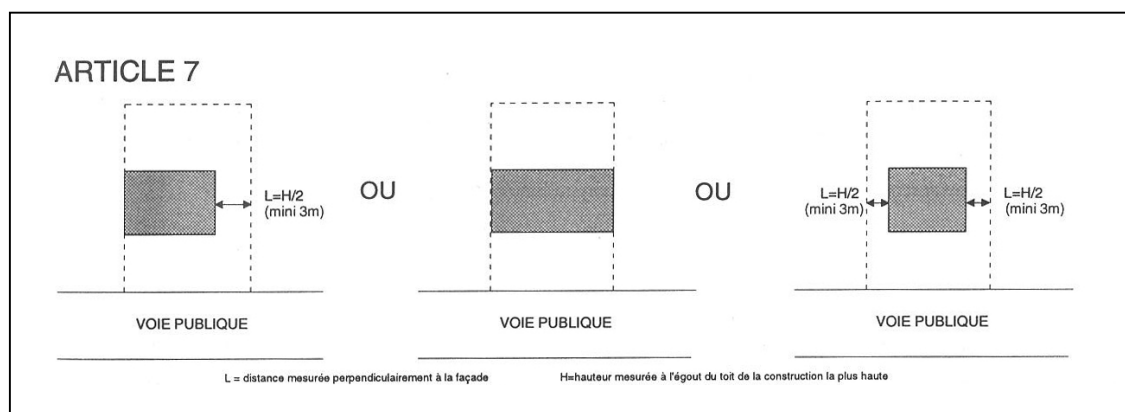
ARTICLE UR 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, ou installation, au nu du mur de façade autre que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, doit être édifiée à une distance au moins égale à **30 mètres** de l'axe de l'autoroute.

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

1. Toutes les constructions, autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ses limites.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE UR 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Hormis pour celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UR 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UR 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- La hauteur des installations et dépôts à édifier (entreposage, stockage) nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ne peut excéder **12 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).

2. Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables à l'exploitation de l'autoroute (cheminées, pylônes de radiotélécommunications et autres superstructures, etc.).

ARTICLE UR 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 et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

ARTICLE UR 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UR 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, accompagné de haies arbustives.
3. Les dépôts éventuels doivent être notamment masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle est réservée exclusivement au développement de l'habitat, et aux activités compatibles avec celui-ci.

Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations).

- b)** Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- c)** Les constructions à usage d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- d)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- e)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- f)** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- g)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h)** Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes, sauf ceux destinés à la mise en œuvre d'énergies nouvelles.
- i)** La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.
- j)** Le stationnement des poids lourds, caravanes, camping-cars, remorques etc...

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

1. Rappels des dispositions générales :

- a)** L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b)** L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c)** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liées s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement :

- a)** Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
 - qu'elles portent sur une superficie minimale de 1 hectare. Le nombre minimum de lots ou logements réalisé à l'hectare sera de 10,

(toutefois, une superficie minimale de 2 000 m² pourra être admise en cas d'extension de l'opération d'ensemble, uniquement si cette extension est en cohérence avec la première opération)

- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants,
- que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa ci-dessus, ne sont admis que :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à usage commercial et de service de proximité complémentaires à la vocation résidentielle de la zone,
- Les équipements publics,
- les aires de jeux et sports ouverts au public,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...),
- les aires de stationnement ouvertes au public.

c) Les affouillements et exhaussements, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à **3 mètres** : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **3 mètres** minimum pour les voies secondaires à sens unique.

Chaque voie doit être équipée au minimum d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 m.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les batteries de garage privés (3 et +) ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

ARTICLE AU 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

- Pour les maisons individuelles

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

- Pour les lotissements

Afin de ne pas dégrader la situation hydraulique existante, la quantité d'eaux pluviales qui sera évacuée aux différents exutoires après l'aménagement ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant aménagement. Il sera donc nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires sur le plan hydraulique capable d'amortir une pluie de retour 10 ans.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

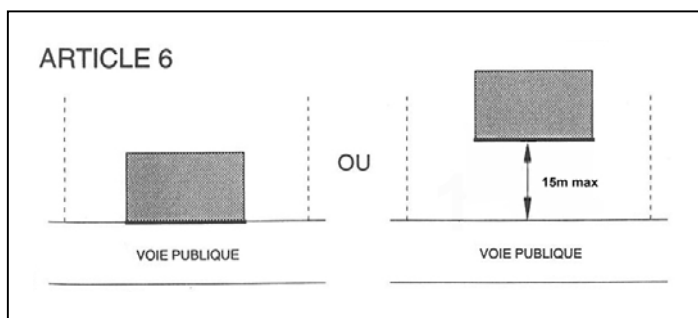
ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications précisées dans le document d'orientation et d'aménagement, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement actuel (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

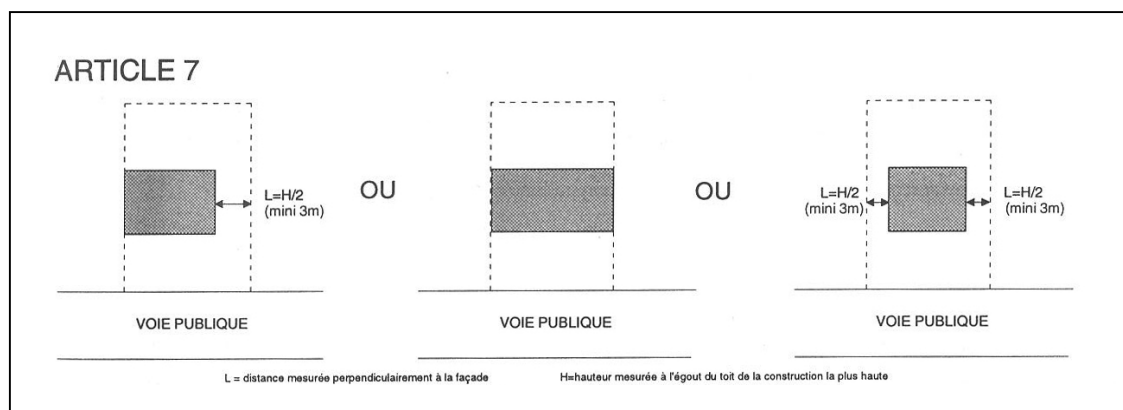
2. Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière, à l'exception des piscines, couvertes ou non, et des locaux piscine qui pourront être implantés devant, mais devront toutefois respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.



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

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ses limites.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

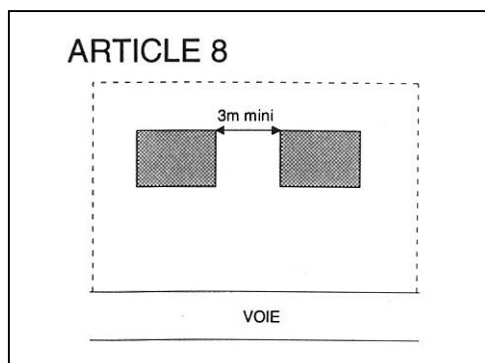
1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement,

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes à édifier ne peut excéder **3.5 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur maximum de la construction sur laquelle elle s'adosse.

Le niveau de plancher du rez de chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0.60 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement,

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect, de couleurs et de matériaux de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et des paysages environnant.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

. Toitures :

- Les combles des toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pentes. La pente prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 25 et 40%.
- Les toitures à plus de deux pentes sont autorisées pour les constructions comportant deux niveaux apparents, sous réserve que le faîtage soit de 7 mètres minimum.
- Toutefois, une toiture à une seule pente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et extensions de moins de 20m².
- Les châssis de toit seront positionnés en alignement des ouvertures de façade.
- Pour la construction principale, la toiture sera réalisée avec des tuiles de teinte claire (du rose à l'ocre claire) de terre cuite, creuses type canal ou romane. Les couvertures en ardoise similaire, sont autorisées seulement en cas de réfection ou d'extension de l'existant.
- Pour les constructions annexes de plus de 20m², est imposée une couverture de tuile ou autres matériaux en harmonie avec la construction principale.
- Pour les constructions annexes de moins de 20m², sont exclus les éléments de couverture métallique non laqués et les autres matériaux non teintés dans la masse.

. Parements extérieurs :

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels choisis dans la gamme d'échantillons disponibles en mairie : ton pierre à sable de pays.
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

L'emploi de deux teintes de crépissage pourra être autorisé dans la mesure où un décrochement de profondeur existe et à la condition que cette surface représente 30% maximum de chaque façade.

L'utilisation de clins, bardages en bois ou en plastique en façade est autorisée à condition que le bardage représente 30% maximum de chaque façade. Leur teinte doit être identique avec la couleur des menuiseries.

. Menuiseries :

Les couleurs vives sont prohibées. (sauf pour façades commerciales)
Il est recommandé l'emploi des teintes annexées au présent règlement.

. Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.
Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.
Les murs doivent être d'une hauteur suffisante permettant d'intégrer les différents coffrets techniques. En cas d'absence de coffret, les murs doivent être d'une hauteur minimale de 0,60 mètres.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, soit d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

En cas de couronnement en tuiles, la pente des tuiles sera orientée côté propriétaire.

- En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage avec ou sans soubassement bétonné. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

Eléments divers :

. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

. Sur les constructions neuves, les panneaux solaires seront intégrés au projet architectural.

. Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les panneaux solaires seront intégrés au projet et respecteront la composition de l'ensemble du bâtiment.

. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

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

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

2. LA NORME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS NON PREVUS CI-DESSOUS EST CELLE A LAQUELLE CES ETABLISSEMENTS SONT LE PLUS DIRECTEMENT ASSIMILABLES.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement

Constructions à usage de bureau ou de services :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON réalisés, avec un minimum de 1 place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage commercial :

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieur à 200 m² : il sera créé 2 places par tranches de 40 m².

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette compris entre 200 m² et 2000 m² : il sera créé 5 places par tranches de 100 m².

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73- 1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, l'emprise au sol des

surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage de salle de spectacle, restaurant, jeux... :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, 10 m² de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing...

Constructions à usage médical et paramédical :

Il sera créé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées...

Constructions à usage d'équipement de loisirs, sportifs... :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

Constructions à usage d'enseignement :

Il sera créé :

- pour les établissements de premier degré : 1 place de stationnement par classe,
- pour les établissements de second degré : 2 places de stationnement par classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues

3. MODE D'IMPLEMENTATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- 1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.** Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50 m² et recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface.
- 3.** Des rideaux de végétation suffisamment épais de 5 mètres minimum (voir document d'orientations d'aménagement) doivent être plantés conformément aux espaces à planter reportés sur le document graphique (petits cercles), afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions pouvant engendrer des nuisances visuelles.

4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, accompagné de haies arbustives.
5. Pour les opérations immobilières groupées, les aménagements devront prévoir au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant ouvert au public.
6. Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

CARACTERE DE LA ZONE AUI :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à recevoir le projet de complexe sportif. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle se situe à l'Ouest du bourg, le long de l'échangeur de l'A.83.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions et installations autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

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

1. Rappels des dispositions générales :

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs : éducatifs, socio-culturels, sportifs, tourisme et services divers nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et les installations qui leur sont liées.
- b) Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- d) Les affouillements et exhaussements, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassement

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUL 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE AUL 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traitées sur la parcelle.

Il sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

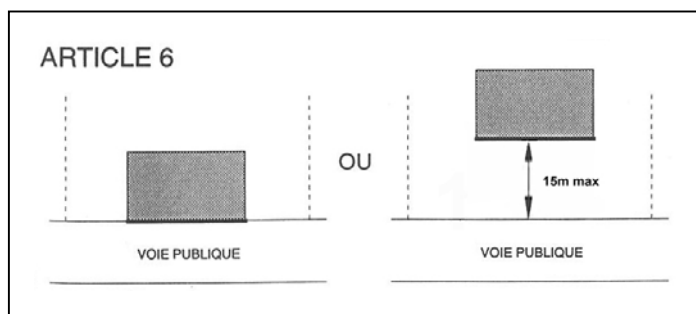
ARTICLE AUL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications précisées dans le document d'orientation et d'aménagement, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement actuel (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

2. Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière, à l'exception des piscines, couvertes ou non, et des locaux piscine qui pourront être implantées devant, mais devront toutefois respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

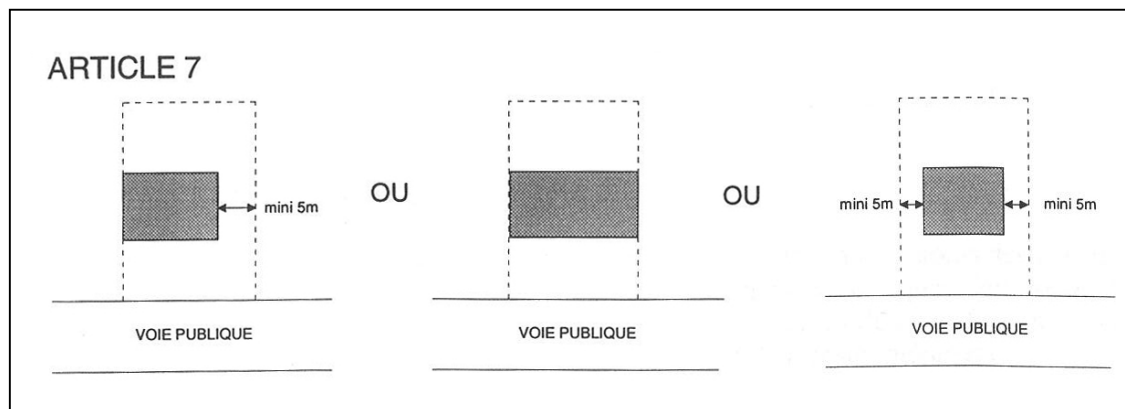


ARTICLE AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum dont la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Elles peuvent se situer sur une limite séparative si H est inférieure à 6 mètres.

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi



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

Non réglementé

ARTICLE AUL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

- Les matériaux utilisés sont les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, sous réserve qu'ils soient de couleur sombre. L'emploi de tôles, de plaques métalliques non laquées et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs seront de tons mats et sombres.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

- Les couvertures apparentes devront s'harmoniser avec les couleurs utilisées en façade.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

4. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE AUL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

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

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

2. LA NORME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS NON PREVUS CI-DESSOUS EST CELLE A LAQUELLE CES ETABLISSEMENTS SONT LE PLUS DIRECTEMENT ASSIMILABLES.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement

Constructions à usage de bureau ou de services :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON réalisés, avec un minimum de 1 place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage commercial :

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieur à 200 m² : il sera créé 2 places par tranches de 40 m².

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette compris entre 200 m² et 2000 m² : il sera créé 5 places par tranches de 100 m².

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73- 1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage de salle de spectacle, restaurant, jeux... :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, 10 m² de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing...

Constructions à usage d'équipement de loisirs, sportifs... :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

3. MODE DEREALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50m² et recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.
3. **Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés conformément aux espaces à planter reportés sur le document graphique (petits cercles), afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions pouvant engendrer des nuisances visuelles.**
4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, accompagné de haies arbustives.
5. Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

CARACTERE DE LA ZONE AUz :

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles ou commerciales, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Elle correspond aux zones de Baussais et de Groies-Perron.

Elle comprend un **secteur Auz2** destiné à la création d'un pôle multimodal sur Champs-Albert, qui se décompose comme suit:

- . des activités industrielles et logistiques au sud,
- . pouvant être embranchées au réseau ferré selon leur localisation en partie nord de la zone,
- . une plate forme multimodale et des activités embranchées, plus particulièrement en partie centrale de la zone.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les EBC au titre de l'article L 130-1 du CU.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de matériel et matériaux de toute nature hors d'usage,
- tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article AUz 2.

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

1. Rappels des dispositions générales:

- a)** L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b)** L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c)** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement :

2.1 - ZONE Auz :

- a)** Les constructions et installations à usage industriel et artisanal ou commercial, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- b)** Les constructions à usage d'hôtels et de restaurants.
- c)** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- d)** Les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- e)** Les installations de stockage liées aux occupations et utilisation du sol visées aux alinéa a) et b),
- f)** Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

- g)** Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- h)** Les lotissements à usage d'activités et ZAC, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- i)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- j)** Les affouillements et exhaussement, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassement.

2.2 - Secteur Auz2 :

- a)** Les constructions et installations à usage industriel et artisanal, ainsi que les constructions à usage de services annexes.
- b)** Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.
- c)** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents
- d))** Les installations de stockage liées aux occupations et utilisation du sol visées aux alinéas a) et b),
- e)** Les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents.
- f)** Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents.
- g)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)
- h)** les affouillements et exhaussements, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sera imposé sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 8 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Secteur Auz 2 :

Le secteur Auz 2 est soumis aux mêmes prescriptions.

En outre, le portail d'entrée dans la parcelle doit être en recul par rapport à la limite de propriété afin de permettre le stationnement temporaire de gros porteurs.

1. Ce recul est au minimum à 18 m par rapport à la limite de propriété pour les parcelles supérieures à 5000 m²,
2. Ce recul est au minimum de 12 m par rapport à la limite de propriété pour les parcelles inférieures à 5000 m².

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **6 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **4 mètres** minimum pour les voies secondaires à sens unique.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

La voirie devra être constituée selon le profil de principe suivant :

- Une chaussée
- Une voie mixte
- Une noue paysagère
- Un accompagnement végétal sous forme d'espaces plantés et engazonnés

(cf. reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU)

Secteur Auz2 :

Le secteur Auz 2 est soumis aux mêmes prescriptions sauf :

Largeur de chaussée de **7 mètres** minimum pour les voies principales.

ARTICLE AUZ 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération – limité à 5l/s/ha.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales seront à réaliser dans le cadre des travaux nécessités par les autorisations de lotissement ou de ZAC.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE AUZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

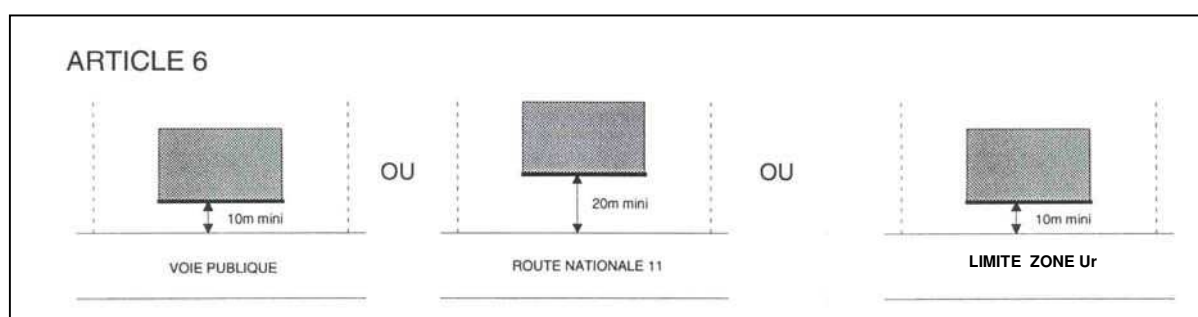
Non réglementé.

ARTICLE AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un reculement au moins égal à 10 mètres. Toutefois, dans le cadre d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il n'est pas fixé de marge de recul minimale.

Le long de la RN11 et de la RD7, toutes les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 20 mètres. Les constructions principales doivent aligner sur cette marge au moins un de leurs éléments constitutifs (façade, portion de façade ou angle).

Le long de l'A83 et de l'A10, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 20 m par rapport à la limite de la zone Ur.



Secteur Auz2 :

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul d'au moins égal à 10 mètres.

Le long de la RD7, toutes les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égal à 20 mètres par rapport au domaine départemental. Les constructions principales doivent

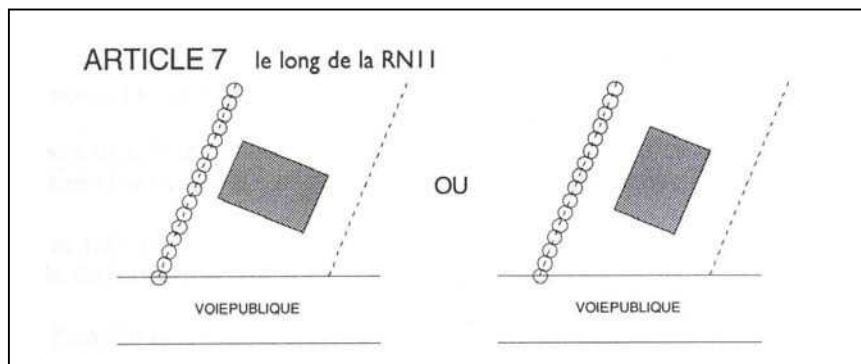
Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

aligner sur cette marge au moins un de leurs éléments constitutifs (façade, portion de façade ou angle).

Le long des autoroutes, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égal à 20 mètres par rapport à la limite d'emprise foncière de l'emplacement réservé de la zone Auz.

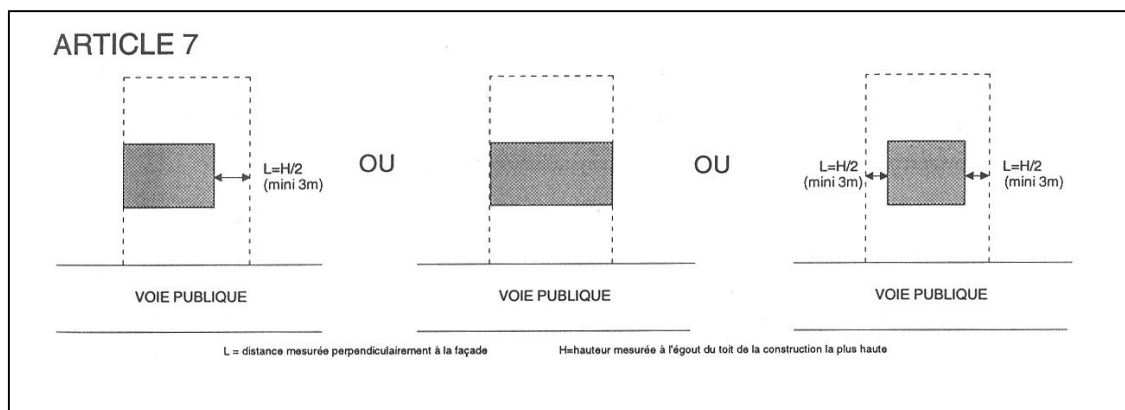
ARTICLE AUZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent respecter la direction donnée par la trame parcellaire et les bandes boisées (implantation parallèle ou perpendiculaire).



Les constructions doivent :

- respecter un recul minimum dont la distance L doit être au moins égale à $H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- ou se situer en limite séparative avec H inférieure à 6 mètres, H étant la hauteur de la construction



Secteur Auz2 :

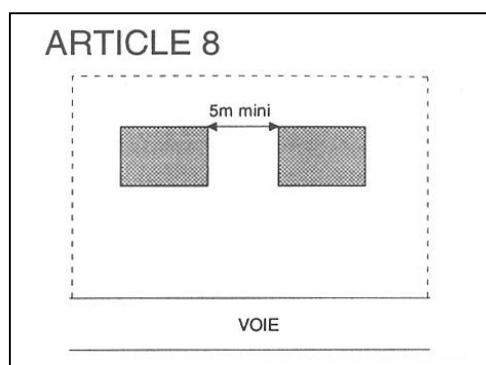
Les constructions principales doivent respecter la direction donnée par la trame parcellaire et les bandes boisées (implantation parallèle ou perpendiculaire).

Les constructions doivent respecter un recul minimum dont la distance L doit être au moins égale à $H/2$ sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

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

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter un recul minimum dont la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il n'est pas fixé pas de marge de recul minimale.



ARTICLE AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

La surface bâtie ne devra pas dépasser 60% de la surface totale.

ARTICLE AUZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **18 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

3. EN OUTRE, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, etc.).
les éléments techniques moins importants tels que les bouches d'aération et de ventilation devront cependant être cachés par un acrotère.

ARTICLE AUZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Le niveau RDC du bâtiment doit être au plus près du niveau du terrain naturel au milieu de la plus grande longueur. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

- Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, sous réserve qu'ils soient de couleurs sombres. L'emploi de tôles, de plaques métalliques non laquées et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs seront de tons mats et sombres.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

- Les couvertures apparentes devront s'harmoniser avec les couleurs utilisées en façade.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées par des panneaux à treillis, galvanisés et plastifiés de type industriel. Le blanc et les teintes tendanciennes comme le jaune, le bleu et le rouge sont interdites.

Ce système de plantation s'appliquera à toutes les limites parcellaires, exceptée la façade sur l'entrée, qui fera l'objet d'un traitement particulier : à savoir une bande engazonnée sur 3 mètres minimum d'envergure.

(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU)

4. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE AUZ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des deux roues est à prévoir sur les parcelles.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par logement

Constructions à usage de bureau ou de services :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SHON réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60% de la SHON affectée aux activités : services, bureaux.
- 30% de la SHON affectée aux ateliers.
- 10% de la SHON affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage commercial :

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à 200 m² : il sera créé 2 places par tranches de 40 m².

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre 200 m² et 2000 m² : il sera créé 5 places par tranches de 100 m².

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73- 1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage de restaurant, d'hôtel... :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de restaurant.

ARTICLE AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A/ Obligation de planter :

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2. Les espaces libres de toute construction ou infrastructure interne devront être plantés ou engazonnés.

3. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés conformément aux espaces à planter reportés sur le document graphique (petits cercles).

Conformément à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme, relatif à la loi 95 – 101, dite loi Barnier, des composantes végétales veilleront à :

- assurer l'intégration de la zone d'activités dans le paysage environnant
- limiter les impacts visuels sur le paysage environnant
- atténuer les nuisances sonores sur le site, dues à la proximité de l'autoroute A10
- assurer la sécurité vis à vis de la proximité des axes autoroutiers.

4. Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région.
(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU)

B/ Accompagnement végétal le long des artères principales

Des plantations d'arbres à haut jet seront à prévoir le long des artères principales.

(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU)

C/ Aires de dépôts

Les aires de dépôts et décharges devront être masquées par une haie bocagère de même type que celle mise en place pour matérialiser les limites parcellaires mitoyennes.

D/ Bassins de rétention et de lagunage

Seront prévues des plantations sur les abords ainsi que dans le fond des bassins.

(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU)

E/ Aires de stationnement

Sur les aires de stationnement, un arbre de haute tige est exigé pour trois places. La plantation alignée est interdite. Les arbres devront être plantés par groupes de trois à cinq unités et séparés par des places de stationnement. Les arbres seront choisis parmi les espèces suivantes : Tilla Platyphylla, Sorbus Torminalis ou Acer Campestre.

(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU)

F/ Mise en place des coulées vertes

Les coulées vertes seront constituées de 60 % de plantations alternées de bandes boisées et de boqueteaux, 30 % de prairies fleuries (les 10 % restant sont réservés à la voie mixte)

Secteur Auz2 :

Le secteur Auz 2 est soumis aux prescriptions décrites ci-dessus.

Conformément à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme, relatif à la loi 95 – 101, dite loi Barnier, des composantes végétales veilleront à :

- assurer l'intégration de la zone d'activités dans le paysage environnant
- limiter les impacts visuels sur le paysage environnant
- atténuer les nuisances sonores sur le site, dues à la proximité de l'autoroute A10
- assurer la sécurité vis à vis de la proximité des axes autoroutiers.

Ces composantes paysagères s'expriment par :

1. un mail boisé formant une porte végétale visible depuis les autoroutes et comportant 6 rangées d'arbres de haute tige.
2. Une voie centrale EST OUEST de 25m d'emprise avec une double allée d'arbres d'alignement pour affirmer cette artère structurante de la zone d'activités
3. Une haie bocagère type « coupe vent » le long de la route de Tressauve diminuera l'impact visuel des futurs constructions pour la vision lointaine
4. Un cordon d'arbres en alignement le long de la limite avec les autoroutes A10 et A83 dans l'aire de l'emplacement réservé qui préfigure la future voie de contournement .

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 – RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Un **secteur Ap** a été créé pour tenir compte de l'intérêt paysager de certains cônes de vue (au nord du bourg).

Dans l'ensemble de la zone A, les haies désignées sur le plan de zonage seront conservées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans la zone A proprement dite :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- b)** Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.
- e)** Les carrières.

2.2. Dans le secteur Ap :

- a)** Tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées au chapitre 2.2. de l'article 2
- b)** Les éoliennes et antennes de plus de 12 mètres

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

1. Rappels :

1.1. Dispositions générales :

- a)** L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b)** L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c)** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Dispositions particulières à la zone :

- a)** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- b)** Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans la zone A proprement dite :

- a)** Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles
- b)** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- c)** Les constructions existantes à usage d'habitation entièrement ou partiellement, non liées et non nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone peuvent être aménagées dans la limite stricte de la surface de plancher existante. Aucune extension ou création d'annexe ne sera autorisée.
- d)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- e)** Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire de camping, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants, soit par constructions de bâtiments neufs, à condition que ces derniers se situent à moins de 50 m du siège d'exploitation, que la Surface Hors Œuvre Nette ainsi produite ne dépasse pas 50% de la SHON actuelle et que leur aspect ne nuise pas au paysage.
- f)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- g)** Les affouillements et exhaussements du sol, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- h)** Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...),
- i)** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- j)** Le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles existants en maison d'habitation sous réserve que le projet n'engendre pas de contraintes par rapport à une activité agricole encore en place.

2.2. Dans le secteur Ap :

- a)** Les constructions directement liées à l'activité agricole sous réserve qu'elles soient implantées dans la proximité immédiate de construction et installations existantes,

- b)** Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles,
- c)** Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...),
- d)** Les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- e)** Le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles existants en maison d'habitation sous réserve que le projet n'engendre pas de contraintes par rapport à une activité agricole encore en place.
- f)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Il sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

- Pour les maisons individuelles

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

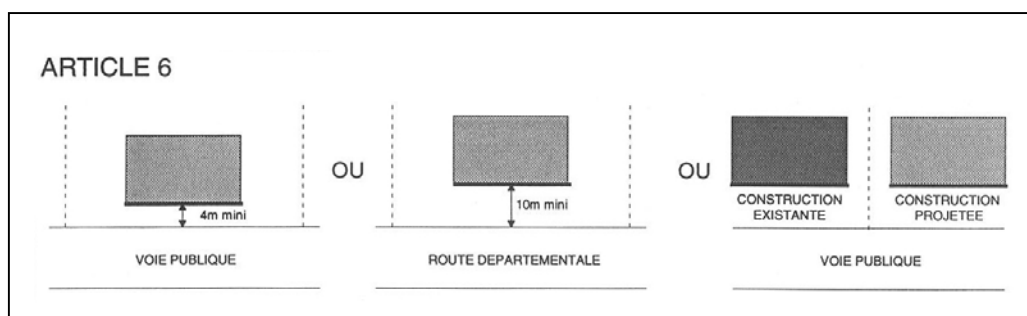
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement par rapport à l'alignement actuel ou futur (ou à la limite séparant la propriété de la voie) d'au moins :

- 10 mètres le long des routes départementales,
- 4 mètres le long des autres voies.

Toutefois, si des constructions existent sur la parcelle ou les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti.

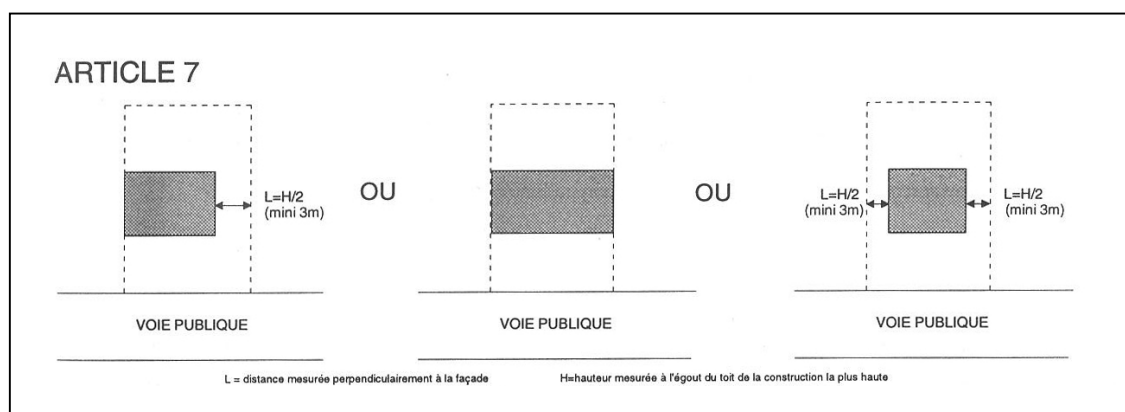
Les extensions des constructions existantes doivent être implantées de manière à assurer la meilleure adaptation de la construction au bâti existant.



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

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ses limites.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à $H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

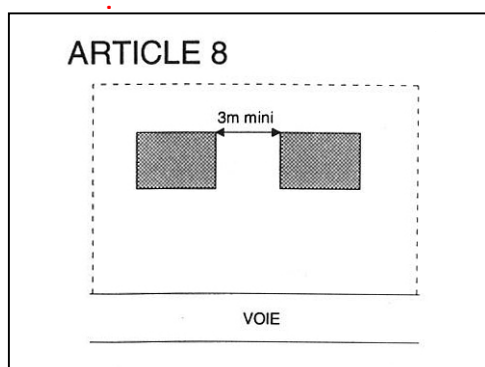


ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.



ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres** au faîtage..
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.
- la hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur maximum de la construction sur laquelle elle s'adosse.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a)** Pour les bâtiments d'exploitation agricole
- b)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc...).
- d)** Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur la propriété voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES HABITATIONS

Rénovation et aménagement des constructions anciennes :

Les rénovations et aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra maintenir la composition générale existante.

Construction neuve et modification des constructions récentes :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

. Toitures :

- Les combles des toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pentes. La pente prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 25 et 40%.
 - Les toitures à plus de deux pentes sont autorisées pour les constructions comportant deux niveaux apparents, sous réserve que le faîtage soit de 7 mètres minimum.
 - Toutefois, une toiture à une seule pente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et extensions de moins de 20m².
- Les châssis de toit seront positionnés en alignement des ouvertures de façade.
- Pour la construction principale, la toiture sera réalisée avec des tuiles de teinte claire (du rose à l'ocre claire) de terre cuite, creuses type canal ou romane. Les couvertures en ardoise similaire, sont autorisées en cas de réfection ou d'extension de l'existant.
- Pour les constructions annexes de plus de 20m², est imposée une couverture de tuile ou autres matériaux en harmonie avec la construction principale.
 - Pour les constructions annexes de moins de 20m², sont exclus les éléments de couverture métallique non laqués et les autres matériaux non teintés dans la masse.

. Menuiseries :

Les couleurs vives sont prohibées. Il est recommandé l'emploi des teintes annexées au présent règlement.

. Parements extérieurs :

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels choisis dans la gamme d'échantillons disponible en mairie : ton pierre à sable de pays.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

L'emploi de deux teintes de crépissage pourra être autorisé dans la mesure où un décrochement de profondeur existe et à la condition que cette surface représente 30% maximum de chaque façade.

L'utilisation de clins, bardages en bois ou en plastique en façade est autorisée à condition que le bardage représente 30% maximum de chaque façade. Leur teinte doit être identique avec la couleur des menuiseries.

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

Les murs doivent être d'une hauteur suffisante permettant d'intégrer les différents coffrets techniques. En cas d'absence de coffret, les murs doivent être d'une hauteur minimale de 0,60 mètres.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, soit d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

En cas de couronnement en tuiles, la pente des tuiles sera orientée côté propriétaire.

- En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage avec ou sans soubassement bétonné. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

Eléments divers :

- Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

- Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

3. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

4. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

a) façades

- Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs seront à choisir parmi le gris, vert et beige du clair au foncé et de tons mats.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

- Les toitures seront choisies en harmonie avec les façades.

c) clôtures

- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de haies vives (essences locales), doublées ou non de treillages métalliques. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 2.** Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 13

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle couvre essentiellement la vallée de la sèvre Niortaise,

La zone N comporte :

- un **secteur Nh** qui a été créé pour tenir compte de l'habitat isolé identifié dans la zone N et A, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes.
- un **secteur Ni** qui a été créé pour tenir compte de la zone inondable la vallée de la sèvre Niortaise.
- un **secteur Nei**, qui a été créé pour tenir compte de la station d'épuration située sur la vallée de la Sèvre Niortaise et présentant un caractère inondable.
- un **secteur Nl** qui a été créé pour l'aménagement d'aires de loisirs compatible avec l'intérêt paysager du site.
- un **secteur Nb** qui a été créé pour l'aménagement de bassins d'infiltration nécessaire au fonctionnement des zones d'activités.
- un **secteur Nc** lié à l'existence d'ancienne carrières et un **secteur Nc1** concernant le périmètre de surveillance d'un dépôt de déchet.
- un **secteur Ngv** créé pour la création d'une aire des gens du voyage.

Dans l'ensemble de la zone N, tous les murs et haies séparant les parcelles seront conservés à l'exception de la zone Nh.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

3 . Dans la zone Nc1

Les utilisations du sol ne doivent pas remettre en cause l'état de la couche de couverture de terre végétale mise en place. Ainsi sont interdites :

- la réalisation de travaux d'excavation ou d'affouillement de sol, de fondations et de forages ou de puits ainsi que toute intervention nécessitant l'utilisation de points chauds sans permis de feu
- labours de terre
- irrigation et/ou drainage du terrain
- construction de toute habitation ou élément de construction provisoire susceptible de nuire à l'intégralité de la couverture
- les aménagements en terrain de sport, de camping ou jardin d'enfants ou d'agrément
- les opérations susceptibles de porter atteinte aux piézomètres situés dans les angles sud, Ouest et Nord du site ainsi qu'à la clôture périphérique tant que ces moyens sont nécessaires au suivi post exploitation de l'installation de stockage des déchets.

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

1. Rappels :

1.1- Dispositions générales :

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments

d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- b)** L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c)** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2- Dispositions particulières à la zone :

- a)** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- b)** Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1- Dans la zone N proprement dite :

- a)** Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- b)** Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - *Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - *Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
- c)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- d)** Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- e)** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- f)** les affouillements et exhaussements, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassements.

2.2- Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés :

- Pour les **constructions existantes**, à usage d'habitation individuelle, les agrandissements ainsi que les annexes (et les piscines), à condition que la surface de plancher hors œuvre nette créée ne puisse dépasser un tiers de la surface de plancher hors œuvre nette existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, si leur superficie est inférieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) n'excède pas deux mètres.

2.3- Dans le secteur Ni, sont uniquement autorisés :

a) Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants sans extension possible et à condition, toutefois de ne pas conduire à une aggravation du risque et de ses conséquences.

b) Les travaux et installations directement liés à l'utilisation du cours d'eau de la Sèvre Niortaise.

c) Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- Les projets ne compromettent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés.
- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

2.4- Dans le secteur Nei, sont uniquement autorisés les constructions et installations liées aux stations de dépollution, sous réserve que soit prévue la mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau et qui soient équipés de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.

2.5- Dans le secteur Nl, sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations liées aux aires de jeux, de détente et de sports, au tourisme, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation générale de la zone et respectent son caractère.
- Les affouillements et exhaussements liés aux constructions

2.6- Dans le secteur Nb, sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations liées à la création de bassin de rétention , dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation générale de la zone et respectent son caractère.
- Les affouillements et exhaussements liés aux constructions.

2.7 - Sont admises sous condition en secteur Nc et en secteur Nc1 les occupations et utilisations du sol suivantes :

■ En zone Nc,

- les équipements publics,
- les ouvrages et bâtiments d'infrastructures nécessaires aux réseaux publics,
- ainsi que les aires de stationnement

à condition qu'ils fassent l'objet de mesures de sécurité particulières, en raison de l'existence d'anciennes carrières.

■ En zone Nc1 la pose de Bungalows dans le cadre d'une base logistique (bureaux) et tous les équipements et travaux qui pourraient s'avérer nécessaires en cas de nuisances ou d'anomalies liées à l'installation de stockage de déchets, sous réserve qu'une demande préalable par l'exploitant, le propriétaire du site ou ses ayants droits ait été faite auprès de Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres et de l'approbation de ce service.

2.8- Dans le secteur Ngv, sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation générale de la zone et respectent son caractère.
- Les affouillements et exhaussements liés aux constructions.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 – RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

- Pour les maisons individuelles

En cas d'impossibilité technique (terre faiblement imperméable, taille de la parcelle insuffisante) une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

- Pour les lotissements

Afin de ne pas dégrader la situation hydraulique existante, la quantité d'eaux pluviales qui sera évacuée aux différents exutoires après l'aménagement ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant aménagement. Il sera donc nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires sur le plan hydraulique capable d'amortir une pluie de retour 10 ans.

3. RESEAUX DIVERS

Les raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

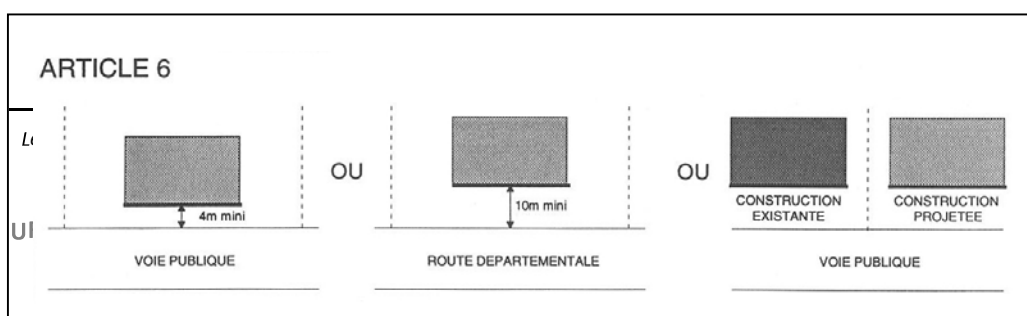
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement par rapport à l'alignement actuel ou futur (ou à la limite séparant la propriété de la voie) d'au moins :

- 10 mètre le long des routes départementales,
- 4 mètre le long des autres voies.

Toutefois, si des constructions existent sur la parcelle ou les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelles constructions peut alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti.

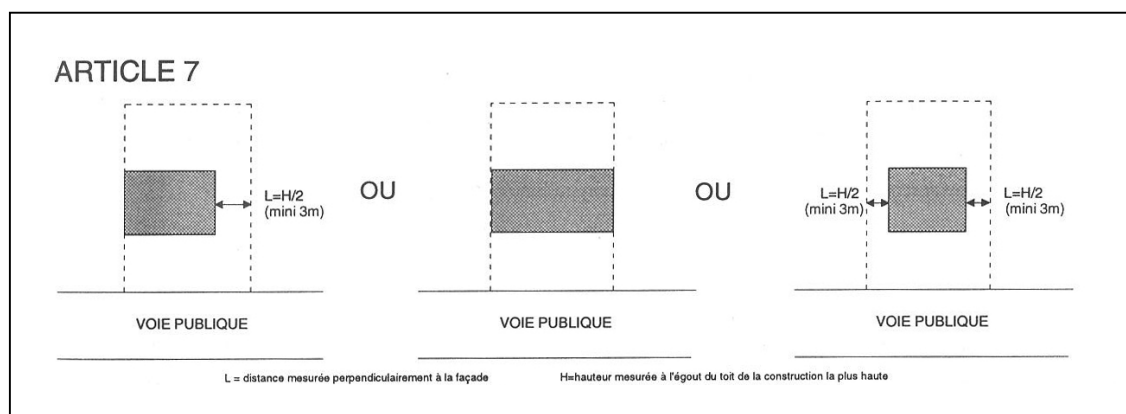
Les extensions des constructions existantes doivent être implantées de manière à assurer la meilleure adaptation de la construction au bâti existant.



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

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ses limites.

Lorsque les bâtiments à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



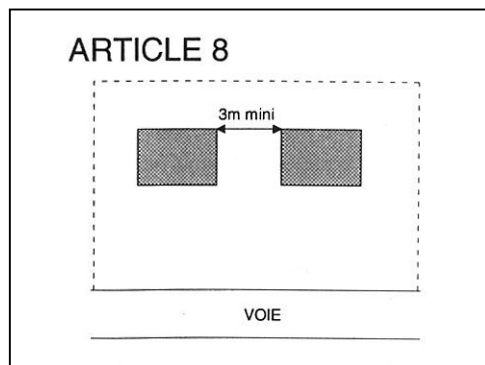
ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Les illustrations n'ont qu'une valeur illustrative, seul le texte fait foi



ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur maximum de la construction sur laquelle elle s'adosse.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, etc...).
- c)** Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. RENOVATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS :

. Toitures :

- Les combles des toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pentes. La pente prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 25 et 40%.
 - Les toitures à plus de deux pentes sont autorisées pour les constructions comportant deux niveaux apparents, sous réserve que le faîtage soit de 7 mètres minimum.
 -
 - Toutefois, une toiture à une seule pente peut être autorisée pour les bâtiments annexes et extensions de moins de 20m².
- Les châssis de toit seront positionnés en alignement des ouvertures de façade.
- Pour la construction principale, la toiture sera réalisée avec des tuiles de teinte claire (du rose à l'ocre claire) de terre cuite, creuses type canal ou romane. Les couvertures en ardoise similaire, sont autorisées en cas de réfection ou d'extension de l'existant.
- Pour les constructions annexes de plus de 20m², est imposée une couverture de tuile ou autres matériaux en harmonie avec la construction principale.
- Pour les constructions annexes de moins de 20m², sont exclus les éléments de couverture métallique non laqués et les autres matériaux non teintés dans la masse.

. Parements extérieurs :

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels choisis dans la gamme d'échantillons disponible en mairie : ton pierre à sable de pays.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

L'emploi de deux teintes de crépissage pourra être autorisé dans la mesure où un décrochement de profondeur existe et à la condition que cette surface représente 30% maximum de chaque façade.

L'utilisation de clins, bardages en bois ou en plastique en façade est autorisée à condition que le bardage représente 30% maximum de chaque façade. Leur teinte doit être identique avec la couleur des menuiseries.

. Menuiseries :

Les couleurs vives sont prohibées. Il est recommandé l'emploi des teintes annexées au présent règlement.

. Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

Les murs doivent être d'une hauteur suffisante permettant d'intégrer les différents coffrets techniques. En cas d'absence de coffret, les murs doivent être d'une hauteur minimale de 0,60 mètres. En bordure des voies, la clôture doit être constituée soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, soit d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

En cas de couronnement en tuiles, la pente des tuiles sera orientée côté propriétaire.

- En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage avec ou sans soubassement bétonné. Elles peuvent être doublées d'une haie arbustive variée choisie parmi les essences locales.

Dans la zone inondable (Ni), les clôtures sont uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets ; les clôtures pleines ou végétales sont interdites.

Eléments divers :

. Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

. Sur les constructions neuves, les panneaux solaires seront intégrés au projet architectural.

. Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les panneaux solaires seront intégrés au projet et respecteront la composition de l'ensemble du bâtiment.

. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a)** Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b)** Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
- c)** Dans la zone inondable (Ni), les plantations doivent être composées principalement d'arbres de haute tige largement espacés.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



ANNEXES

ANNEXE 1 : NUANCIER MENUISERIES

Liste indicative des couleurs recommandées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine des Deux Sèvres

Référence RAL

Gris	7036-7037
Bleus Pastel	5014-5007
Bleus foncés	5000-5003-5013
Verts pastel	6021-6011-6000
Verts foncés	6004-6005
Rouge bordeaux	3004-3005