

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de LONGEVES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	15/02/2002	10.05.2006	18.01.2007

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

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE URBAINE U.....	9
ZONE A URBANISER AUa	19
ZONE A URBANISER AUb	27
ZONE A URBANISER AUe	31
ZONE AGRICOLE : A.....	37
ZONE NATURELLE : N.....	44

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de LONGEVES.

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

2.1. Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux "règles générales d'utilisation du sol », articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 , R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables.

ARTICLE R.111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

ARTICLE R.111-3.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-4 :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

ARTICLE R.111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200.1. du code rural.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R.111-21 :

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

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

a) "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés" (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

d) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

e) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 315.2.1 et L 315.8 du code de l'urbanisme.

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

g) La publicité

Sont applicables les dispositions des articles L.581-1 à L.581-44 du Code de l'Environnement relatifs à la publicité, aux enseignes et pré enseignes.

h) Bruit des transports terrestres aux abords de la RN11

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

i) Certains secteurs de la commune sont repérés au titre de la Directive européenne du 2 avril 1979 dite directive «Oiseaux» et de la Directive européenne du 21 mai 1992, encore appelée "Directive Habitat", et de ce fait soumis aux dispositions des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

Zone U : zone urbaine correspondant aux parties urbanisées et équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme au frais de la commune.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur Ua correspondant au centre ancien où les constructions sont implantées à l'alignement,
- un secteur Ue où ne sont admis que des équipements collectifs, commerces et services,
- un secteur Uj correspondant à un secteur de jardins protégés (rue des Ouches et rue de la Douzellerie).

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

AUa : secteur ouvert à l'urbanisation immédiatement

AUb : secteur fermé à l'urbanisation

AUe : secteur à urbaniser réservé pour les équipements collectifs

Zone A : zone agricole

zone N : 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 leur caractère d'espaces naturels.

En outre, les plans de zonage font apparaître :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics,
- les couloirs d'isolation acoustique de part et d'autre de la RN 11.

CAS PARTICULIER DES ESPACES BOISES CLASSES :

extrait de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
(à jour au 1.03.1996).

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans (...) tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf certains cas précis).

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

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

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

Les clôtures :

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

Les installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- les parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules recevant plus de 10 unités,
- les garages collectifs de plus de 10 caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie dépasse 100 m² et dont le dénivelé est supérieur à 2 mètres.

Le camping :

La réglementation du camping et du stationnement de caravanes est applicable à l'ensemble du territoire communal (L 443.1 et R 443.1 à 15 du code de l'urbanisme)

Les coupes et abattages :

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

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

ARTICLE 7 – LE PERMIS DE DEMOLIR ET LES ELEMENTS BATIS INTERESSANTS

Le permis de démolir

Le permis de démolir est institué en application de l'article L. 430.1.d) du Code de l'Urbanisme :

- dans l'ensemble de la zone U
- et pour les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste ci-dessous).

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la création d'un accès lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente.
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Les éléments repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

Cela concerne :

- les restes du château de Curzay
- la maison bourgeoise à l'arrière de la bibliothèque
- des longères caractéristiques de l'architecture locale : la Mollerie, la Pérault
- des corps de ferme caractéristiques de l'architecture locale : les Trois Tourailles, le Pied Lizet.

ZONE URBAINE U

Caractéristiques de la zone :

La zone U correspond aux parties déjà urbanisées et équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme.

Elle a une vocation principale d'habitat pouvant recevoir services, commerces et équipements. Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ua pour le centre ancien, où l'implantation des constructions se fait à l'alignement,
- un secteur Ue où ne sont admis que des équipements collectifs, commerces et services,
- un secteur Uj comprenant des espaces de jardins à conserver (rue des Ouches et rue de la Douzellerie) dans lesquels les constructions annexes, les piscines et les clôtures sont seules autorisées.

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

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, au-delà de 3 mois
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles,
- Toute nouvelle construction agricole

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

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

Dans le secteur Ue, toute construction est interdite à l'exception des équipements collectifs, des commerces et des services, avec leurs aires de stationnement, leurs clôtures et leurs bâtiments annexes.

Dans le secteur Uj, dans les espaces de jardins identifiés sur le document graphique (pièce 5) toute construction est interdite à l'exception des piscines, constructions annexes à une construction principale et clôtures.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les espaces inconstructibles figurant sur le document graphique (pièce 5) à l'exception des constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations qui ne sont pas interdites à l'article U 1 sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les extensions et les mises au norme des bâtiments à usage agricole existants sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat.

Dans le secteur Uj, dans les espaces de jardins identifiés sur le document graphique (pièce 5) :

- les piscines sont admises à condition que la surface qu'elles occupent reste inférieure à 10 % de la surface du terrain.
- Les abris de jardins sont admis à condition que leur surface n'excède pas 12 m² de SHOB.
- Les garages sont admis à condition que leur surface n'excède pas 20 m² de SHOB.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'un accès dessert plus d'un logement, il doit avoir une largeur minimum de 6 m d'emprise avec une largeur minimum de chaussée de 4 m.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m de chaussée et 6 m d'emprise lorsqu'elles desservent 3 logements ou plus.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles publiques et privées se terminant en impasse et destinées à être empruntée par les véhicules de services collectifs doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, soit au minimum un espace de 8 m x 10 m.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

3.4 Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

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

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain de 700 m² minimum par logement.

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

I - Dans le secteur Ua :

Les constructions doivent être édifiées pour tous leurs niveaux, à l'alignement total ou partiel des voies existantes, modifiées ou à créer. En cas d'alignement partiel, la façade en limite de l'emprise publique devra avoir une longueur minimum de 6 mètres.

Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- En cas d'extension d'une construction existante implantée en retrait
- pour les constructions annexes et les piscines ;

II - Dans le reste de la zone U,

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

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voie futurs prévus). Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 3 mètres de distance entre la limite séparative et le bassin.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de distance minimum pour les annexes et les piscines.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la restauration de bâtiments dans l'emprise initiale des constructions existantes à usage d'habitation lorsque celle-ci excède 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain classé dans le secteur Uj.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

En outre, dans le secteur Uj la hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales :

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1.d) du Code de l'Urbanisme. La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lors de la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la création d'un accès lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente.
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les dispositions générales du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiats de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

Architecture contemporaine : les règles ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine, d'architecture bioclimatique et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur architecturale et le respect de l'environnement.

II - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine

1 - Toiture :

En cas de rénovations, respecter le matériau d'origine et les pentes existantes ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...) ;

Pour les châssis de toit : dimensions limitées (55 cm x 98 cm)

2 - Façades

Lorsqu'elles sont en moellons de pays : elles doivent être enduites (enduit à la chaux aérienne) et la finition de l'enduit adaptée aux caractéristiques du bâtiment ; enduit plein et taloché, enduit à pierres vues, rejointoiement.

Lorsqu'elles sont en éléments en pierre de taille : ni enduit, ni ciment, ni peinture ; lavage et restauration à l'identique.

Pour les reprises, surélévations, prolongements de murs existants : utiliser les matériaux et techniques de pose identique.

Pour les ravalements : préserver les détails apparents tels que corniches, encadrements, soubassement...

Pour la peinture : en cas de peinture de murs déjà enduits au ciment, les couleurs seront choisies dans la gamme des couleurs traditionnelles du village.

3 - Ouvertures :

Conserver les baies de proportions verticales, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue ;

La création éventuelle de grandes baies pourra être admise sur les façades arrière.

4 - Menuiseries :

Respecter la typologie d'origine. La pose se fera à 20cm maximum de l'extérieur du mur.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis à condition de retrouver le dessin des menuiseries d'origine.

Pas de volets roulants avec caisson extérieur : caissons intérieurs ou lambrequin extérieur.

5 - Clôtures : murs existants en maçonnerie enduite et murs traditionnels en pierre de pays apparentes à conserver dans leur aspect.

Murets+ grilles peintes : à conserver ainsi que piliers, portails et portillons.

Neuves : en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation

Éléments divers : vérandas sur les façades arrières ou en harmonie réelle avec l'architecture de l'habitation

III - Constructions neuves :

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

1 - Volumes :

Ils seront simples avec étage si le contexte urbain est très homogène et comporte des constructions à étage.

2 - Toitures :

Lorsqu'elles sont en tuiles, la pente des toits sera comprise entre 28 à 32%.
Les toitures terrasses sont admises.

3 - Façades :

Elles seront plates côté rue, enduites (finition talochée ou grattée fin), avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

4 - Matériaux : l'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

5 - Dépendances – constructions annexes à la construction principale :

Elles seront en harmonie avec la construction principale et les clôtures.

Abris de jardins : ils pourront être en bois, en tôle laquée de couleur verte ou en maçonnerie en harmonie avec la construction principale.

6 - Clôtures

a) en fond de parcelle, en limite de zone agricole :

- la hauteur est limitée à 1,80 m
- grillage
- et/ou haies

b) sur rue et en limite séparative :

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins (en moellons ou parpaings), de grillage (doublé ou non d'une haie), d'une hauteur fixée de la manière suivante :

- clôtures en limite de voie : 1,20 m maximum surmontés ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum totale de 2 m
- clôtures en limite séparative : 2m maximum

Les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis de manière identique à la construction principale.

ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite d'alignement pour le stationnement de véhicule lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs existants et de constructions existantes.

Pour les habitations, le nombre de places est fixé à 2 par logement.

En cas d'opération groupée, il est exigé en plus, une place par logement pour du stationnement visiteurs.

La superficie nécessaire pour le stationnement de ces véhicules, y compris les accès, sera de 25 m² minimum pour 2 places.

Rappel de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

4^{ème} alinéa :Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

7^{ème} alinéa :A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et non imperméabilisées devront représenter une surface minimum de 20 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

2 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,6.

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

ZONE A URBANISER AUa

Caractère de la zone :

La zone AUa est un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé. Elle est destinée à l'extension du bourg immédiatement sous forme d'opérations organisées compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone (voir pièce 3).

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

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, au-delà de 3 mois,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles,
- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions isolées
- Les opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

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

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

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

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

ARTICLE AUA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'un accès dessert plus d'un logement, il doit avoir une largeur minimum de 6 m d'emprise avec une largeur minimum de chaussée de 4 m.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m de chaussée et 6 m d'emprise lorsqu'elles desservent 3 logements ou plus.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles publiques et privées se terminant en impasse et destinées à être

empruntée par les véhicules de services collectifs doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, soit au minimum un espace de 8 m x 10 m.

En outre :

- Les voies nouvelles à créer pour la desserte interne des secteurs à urbaniser doivent être compatibles avec les principes de voirie définis dans les orientations d'aménagement.
- Les opérations devront comporter des itinéraires piétons qui doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

3.4 Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

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

ARTICLE AUA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

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

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voie futurs prévus). Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 3 mètres de distance entre la limite séparative et le bassin.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de distance minimum pour les annexes et les piscines.

ARTICLE AUA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales :

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

Architecture contemporaine : les règles ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine, d'architecture bioclimatique et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur architecturale et le respect de l'environnement

II – les constructions nouvelles

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

1 - Volumes :

Ils seront simples avec étage si le contexte urbain est très homogène et comporte des constructions à étage.

2 - Toitures :

Lorsqu'elles sont en tuiles, la pente des toits sera comprise entre 28 à 32%.

Les toitures terrasses sont admises.

3 - Façades :

Elles seront plates côté rue, enduites (finition talochée ou grattée fin), avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

4 - Matériaux : l'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

5 - Dépendances – constructions annexes à la construction principale :

Elles seront en harmonie avec la construction principale et les clôtures.

Abris de jardins : ils pourront être en bois, en tôle laquée de couleur verte ou en maçonnerie en harmonie avec la construction principale.

6 - Clôtures

a) en fond de parcelle, en limite de zone agricole :

- la hauteur est limitée à 1,80 m
- grillage
- et/ou haies

b) sur rue et en limite séparative :

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins (en moellons ou parpaings), de grillage (doublé ou non d'une haie), d'une hauteur fixée de la manière suivante :

- clôtures en limite de voie : 1,20 m maximum surmontés ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum totale de 2 m
- clôtures en limite séparative : 2m maximum

Les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis de manière identique à la construction principale.

ARTICLE AUa 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite d'alignement pour le stationnement de véhicule lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs existants et de constructions existantes.

Pour les habitations, le nombre de places est fixé à 2 par logement.

En cas d'opération groupée, il est exigé en plus, une place par logement pour du stationnement visiteurs.

La superficie nécessaire pour le stationnement de ces véhicules, y compris les accès, sera de 25 m² minimum pour 2 places.

Rappel de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

4^{ème} alinéa :Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

7^{ème} alinéa :A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE AUA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et non imperméabilisées devront représenter une surface minimum de 20 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

Des espaces verts communs devront être aménagés en partie sous forme de bosquets en limite de terrains agricoles (voir principes définis dans les orientations d'aménagement). Ces espaces verts pourront également prendre des formes diverses : plantations d'alignement le long des voies, aires de jeux, noues, ouvrages utiles à la rétention des eaux pluviales...

2 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,4. Pour les logements locatifs sociaux, le COS est fixé à 0,6.
Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE A URBANISER AU_B

Caractère de la zone :

La zone AUa est un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé. Elle est destinée à l'extension du bourg à plus ou moins long terme sous forme d'opérations organisées compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone (voir pièce 3). Elle est fermée à l'urbanisation en l'attente d'études complémentaires en raison de l'insuffisance de l'équipement d'assainissement pluvial.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE AU_B 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute installation ou construction nouvelle autre que celles admises dans les conditions prévues à l'article 2 ci-dessous.

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

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_B 3 – ACCES ET VOIRIE

Confer. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

3.4 Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

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

ARTICLE AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUb 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUb 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Confer article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ZONE A URBANISER AUe

Caractère de la zone :

La zone AUe est un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé. Elle est destinée à l'accueil de constructions et d'installations d'équipement collectif.

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

ARTICLE AUe 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, au-delà de 3 mois,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités artisanales et industrielles,
- Les bâtiments agricoles,
- Les habitations
- Les commerces et services,
- Les activités d'hébergement et de restauration

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

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

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

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

- les opérations d'aménagement d'ensemble
- les constructions isolées et installations, affouillements et exhaussements du sol à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

ARTICLE AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

3.4 Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

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

ARTICLE AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées.

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

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'expression architecturale qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m.
La haie sera constituée d'essences variées.

ARTICLE AUE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et non imperméabilisées devront représenter une surface minimum de 20 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

2 – Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE AGRICOLE : A

Caractère de la zone :

Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes constructions ou installations autres que :

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

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

Sont autorisés les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, directement liés à l'activité agricole ou à l'élevage qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.

Ces constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences techniques, et qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.

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

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

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

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

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

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

Le changement d'affectation est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation des ouvrages d'infrastructures d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

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

Voirie

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée 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 au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Défense incendie

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées.

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

1 - Implantation par rapport à la RN 11 :

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m de l'axe de la RN 11.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

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

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

Toutefois les constructions exemptées de la marge de recul de 100 m doivent respecter une marge de recul minimum de 25 m de l'axe de la Route nationale.

2 - Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies communales et 25 m des voies départementales.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

En limite de zone U ou AU, la distance minimum d'implantation pour les bâtiments agricoles ne peut être inférieure à 2 fois la hauteur de ces bâtiments.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de distance minimum pour les annexes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1.d) du Code de l'Urbanisme pour les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les dispositions générales du règlement). La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la création d'un accès lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente.
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les dispositions générales du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiats de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

L'expression architecturale qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Concernant la construction des bâtiments agricoles, ceux-ci seront de volume simple. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions ou les paysages avoisinants. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les formes et teintes des toitures doivent s'intégrer dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

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

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m.

La haie sera constituée d'essences variées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

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

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

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

2 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3	POSSIBILITES MAXIIMALES D'OCCUPATION DU SOL
------------------	--

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ZONE NATURELLE : N

Caractère de la zone : Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone recouvre les secteurs de marais et les secteurs repérés en tant que ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et en tant que Zone de Protection Spéciale et Site d'Intérêt Communautaire dans le cadre du réseau européen Natura 2000 (n°FR5400446, Marais Poitevin).

La zone N recouvre également le secteur du Grand Marais au Nord du bourg qui n'est pas repéré en tant que ZNIEFF, ZPS ou SIC.

A l'intérieur de ces périmètres, sont inclus quelques constructions existantes pour lesquels les possibilités d'évolution sont très limitées.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes constructions ou installations autres que les constructions admises sous condition définies à l'article 2.

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

Sont admis :

- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes pour la création de logement ou gîtes à condition que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et que le premier niveau de plancher soit situé à 20 cm au moins au-dessus du sol naturel. Le changement de destination sera admis sous réserve que les bâtiments concernés soient construits en dur, qu'ils aient une qualité architecturale évidente et soient édifiés depuis plus de 50 ans. L'aménagement devra prendre en compte la qualité des paysages environnants. Les bâtiments concernés sont repérés sur le plan de zonage ;
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux sites archéologiques
- les ouvrages nécessaires à la gestion des niveaux d'eau (ouvrages et micro-ouvrages hydrauliques à condition qu'ils soient compatibles avec les mesures préconisées dans le SDAGE)

- les abris légers pour animaux et pour fourrage à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés maximum et que leur aspect s'intègre à l'environnement (voir article 11). Leur hauteur au faîtage ne doit pas excéder 3 m (voir article 10)
- les clôtures autour des constructions existantes à condition que leur aspect s'intègre à l'environnement (voir article 11)

Sont soumis à autorisation le comblement des fossés et des dépressions après évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Voirie

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public.

2. Assainissement :

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. (code civil art 640 et 641)

4. Défense incendie

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies communales.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait sans qu'aucune marge de recul ne soit imposée.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 m des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

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

Les constructions non contiguës doivent être édiflées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de distance minimum pour les annexes.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3,00 m au faîtage.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1.d) du Code de l'Urbanisme pour les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les dispositions générales du règlement). La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la création d'un accès lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente.
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les dispositions générales du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des

caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiats de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

L'expression architecturale qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les abris pour animaux et fourrage

Ils seront fermés sur trois côtés au maximum

La structure et les parois seront en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre.

La pente du toit sera de l'ordre de 28% sans dépasser 33%

Des pentes inférieures seront admises pour les toitures terrasse ou toit avec relevé d'étanchéité.

La couverture sera :

- en tuiles canal, ou mécanique plate
- en bois,
- en zinc,
- en plaque de fibre ciment,
- en tôle pré-laquée non brillante de couleur sombre

Clôtures

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

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m.

La haie sera constituée d'essences variées.

Les barrières en bois sont également autorisées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol