

# COMMUNE D'AZAY-LE-BRULE

## PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....  
décidant d'approuver le Plan Local d'Urbanisme**

**Le Maire**



&

**Eve Lagleyze**  
Conseil Étude en Aménagement du Territoire

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Azay-le-Brûlé.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables :

a) Conformément à l'article R 111-1 ,du Code de l'urbanisme, les articles R 111-2, R 111-3, R111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R111-21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme

b) Les prescriptions prises au titre de la législation spécifique, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »
- les dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L 111-1-1 dudit Code,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les règles d'urbanisme définies dans les zones d'Aménagement Différé

c) Les prescriptions prises au titre de la législation spécifique concernant les lois sur l'eau, le paysage et le bruit :

- Code de l'Environnement article L 571-1 et suivants
- Code de l'Environnement article L 210-1, L211-1, L212-1 et suivants

- Code de l'urbanisme article L.111-1 et suivants

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.  
Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

#### a) les zones urbaines

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

Ce sont : la zone UB comportant un sous secteur UBe.  
la zone UI comportant les sous-secteurs UIa, Uic, UId, Uie et UIm

#### b) les zones à urbaniser

elles sont constituées des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont : la zone AU comportant les secteurs AU, AUh, AUa et AUE

#### b) la zone agricole

constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit de la zone A.

#### b) les zones naturelles et forestières

constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, les 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.

Il s'agit de la zone N comportant les secteurs Npb et Ne

**Pour ces zonages, l'indice « i » concerne les zones inondables.**

Deux servitudes particulières se superposent aux zones du P.L.U. :

- **les espaces boisés classés** : art. L.130-1 à L.130- 6, R 130-1 à R.130-24  
cf article.13 du règlement

- **les emplacements réservés** : art. L.123-1, 8°, L.123-9 et L.423-1  
cf rapport de présentation et plan de zonage

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

## **ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES ET AUTORISATIONS SPECIALES**

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 et/ou 6, 7, 9, 14, du présent règlement est autorisée, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle détruite au moment du sinistre.

## **ARTICLE 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poteries monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie », soit à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (loi validée au 27 Septembre 1941 - Titre III)

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257 »

- Décret 86-192 du 05 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- Article R 111-3-2- du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Les zones urbaines sont divisées en deux secteurs :**

Les zones UB sont destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les équipements d'infrastructure et les réseaux existent ou seront réalisés dans un avenir proche.

- **la zone UB** est la zone urbaine résidentielle de patrimoine ancien mais également de constructions plus récentes. Elle possède un sous secteur UBe qui concerne les équipements collectifs.

- **la zone UI** est une zone vouée aux activités économiques. Elle accueille des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances : artisanat, commerce, services, bureaux et entrepôt commerciaux.

Elle comporte trois sous-secteurs

- UIa qui correspond à une zone artisanale
- UIc qui correspond à la zone commerciale
- UId qui correspond à la déchèterie
- UIe qui correspond au captage d'eau située à la Corbelière
- UIm qui correspond au site de la minoterie à Geoffret.

## TITRE II

### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation récente. Elle englobe les anciennes zones UB et s'étend sur de nouveaux sites. Elle englobe également une partie des anciennes zones NB.

Elle comporte un sous secteur UBe réservé aux sites et bâtiments dédié aux équipements collectifs.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 UB.

Et notamment

- Les nouvelles exploitations agricoles ou les extensions des exploitations agricoles existantes.
- Les chenils.
- Les affouillement et exhaussement de sol qui modifieraient à terme la topographie naturelle.

##### ARTICLE 2 –a- UB - OCCUPATIONS DU SOL ADMISES

###### 2 - a - 1 - Rappels : Sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures

###### 2 –a- 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions,
- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les installations et travaux divers suivants : aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public,
- les annexes aux constructions autorisées,
- les lotissements à usage d'habitation.

###### 2 –a- 3 - Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services et de stockage à condition que les dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion) et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec des infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemple : drogueries, laveries, stations services, etc...)
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et à condition qu'il n'y est plus de gêne par les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

## **ARTICLE 2-b- UBe - OCCUPATIONS DU SOL ADMISES**

### **2 b - Sont admises en UBe les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage d'équipement collectif,
- les annexes aux constructions autorisées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 UB - ACCES ET VOIRIE**

#### **3 - 1 - Les 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.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettent la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

#### **3 - 2 - La voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et d'enlèvement des déchets.

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

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. On pourra déroger à cette règle si la voie ne dessert que deux habitations maximum.

### **ARTICLE 4 UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4 - 1 - L'alimentation en eau potable :** toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4 - 2 - L'assainissement**

**4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques :** toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puits ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités :** l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'attente de la

mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 3 - Eaux pluviales** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.  
En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égouts ou au branchement d'eaux usées.

**4 - 4 - Electricité - Téléphone :** la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

## **ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas où la parcelle n'est pas raccordée à l'assainissement collectif, le pétitionnaire devra apporter la preuve qu'un assainissement individuel optimal pourra être installé sur la parcelle.

## **ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 3 m minimum de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions peuvent être exceptionnellement implantées différemment sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions existantes à agrandir.  
D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

## **ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à distance d'au moins 3 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes à grandir.

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

Sans objet

## **ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL** Sans objet

## **ARTICLE 10 UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- 9 m au faitage.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,50 m en limite séparative.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements collectifs n'est pas limitée.



## ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les projets architecturaux d'écriture contemporaine, pour autant qu'ils s'intègrent à leur environnement en mettant en œuvre des matériaux de qualité garant de la pérennité de la construction, sont possibles.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Il est recommandé de respecter la Charte Paysagère et Architecturale du Pays du Haut Val de Sèvre.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aux constructions, extensions et agrandissements des constructions existantes, dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle

### 11 - -1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

#### Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ou de matériaux de qualité médiocre et non durable,
- l'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- les toitures à une seule pente pour les habitations et bâtiments de plus de 3,50 m de hauteur au faitage,
- les toitures à une seule pente sauf pour les appentis accolés à un bâtiment existant, et les constructions à rez-de-chaussée dont la largeur dépasse 4m,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture et en bardage.
- les fenêtres de toitures sont interdites dans les toitures en tuiles creuses ou romanes des constructions en rez-de-chaussée.

#### Sont exigés :

- les couleurs des enduits peuvent reprendre la couleur des pierres utilisées localement, du sable de pays, ou présenter des teintes neutres (gris sombre, vert neutre, bleu neutre, rouge neutre) en harmonie avec les façades anciennes recouvertes de badigeons à la chaux de couleur variée
- des ouvertures à dominante verticale (H= 2/3 de la largeur) pour le rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, ou carré pour les fenêtres du deuxième au dernier étage
- *les toitures en tuile de terre cuite seront de la couleur des toitures en tuiles des constructions environnantes.*
- les toitures seront en tuiles CREUSES ou ROMANES de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. Leur pente sera comprise en 28 et 35 %.
- Les menuiseries et fermeture seront peintes dans une couleur de tonalité moyenne ou sombre

#### Sont autorisés :

- les matériaux verriers sont admis,
- le bois pour le gros oeuvre est admis
- Les baies vitrées sont autorisées quand elles ne sont pas sur rue.

- les châssis de toit seront admis uniquement sur les toitures en ardoises et seront encastrés au nu du toit. Leur nombre sera compatible avec la surface de la toiture. Leur dimension ne pourra excéder 55 cm × 78 cm.
- les panneaux solaires pour autant qu'ils s'intègrent à l'environnement (pose de saillies dans la toiture ou encore dissimulés dans le jardin)

### **11 - 2 - Autres constructions**

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitations de la zone, cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le bourg,
- le rythme des ouvertures (sauf dans le cas de constructions nécessitant un hall en rez-de-chaussée),
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans le bourg ou par l'emploi de pentes similaires à celles des toitures du bourg,

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

### **11 - 3 – Clôtures**

Clôtures sur rue :

- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées, doublée d'un grillage vert sur cornières métalliques vertes, ou non,
- soit d'un mur bahut de 1,20m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif de claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser 2m de hauteur,
- soit un mur en pierre de 1,20 à 2 m de hauteur maximale. Ces murs en pierre peuvent être couronnés d'un chaperon de pierre ou présenter une tête arrondie.

Clôtures séparatives :

- Elles seront d'une hauteur maximale de 2 m et constituées soit par un haie vive d'essences régionales variées, doublées d'un grillage vert sur cornières métalliques vertes, ou non, soit par un mur en maçonnerie de 1,20m à 2 m si le mur est en pierre.

Les clôtures en murs de moellon de pierre de facture traditionnelle pourront avoir une hauteur de 1,50m. La hauteur considérée est celle mesurée sur l'espace public.

Les murets (moins de 1m de hauteur) pourront être surmontés d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage vert et doublés d'une haie vive d'essences locales variées.

Les murets constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale. Les murs constitués de ces mêmes matériaux sont interdits.

Les murs et murets de pierres sèches devront être entretenus et conservés, ils sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Les grillages verts sur cornières métalliques vertes sont autorisés.

Les balustres en bois et PVC sont interdites.

Des hauteurs supérieures sont possibles s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique ou si l'on prolonge un mur existant.

## **ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Deux places de stationnement, minimum, est à prévoir sur la parcelle.

## **ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants
  - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
  - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
  - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

Les haies destinées à clore les terrains seront composées d'essences locales mélangées.

Les plantations de haies de thuyas, laurier palme et autre cupressus sont interdites.

Les arbres et les haies existantes seront conservés ou remplacés à l'identique (nombre et qualité des végétaux).

Il est recommandé de respecter la Charte Paysagère et Architecturale du Pays du Haut Val de Sèvre.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet

# CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

## CARACTERE DE LA ZONE UI

Zone réservée aux activités artisanales, industrielles ou commerciale, pouvant engendrer des nuisances pour l'habitat.

Elle comporte des sous-secteurs

- UIa qui correspond à une zone mixte a dominante artisanale avec des possibilités d'implantations résidentielles
- UIc qui correspond à la zone commerciale
- UIe qui correspond au captage d'eau située à la Corbelière et au site du château d'eau.
- UId qui correspond à la déchèterie
- UIm qui correspond au site de la minoterie à Geoffret.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 2 UI.

### ARTICLE 2 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 2 - 1 - Rappels : Sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### 1=2 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les constructions et opérations à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services, d'entrepôts et d'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les annexes et extensions aux constructions autorisées,
- les constructions directement liées et nécessaires aux activités existantes,
- la réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants
- les lotissements à usage d'activités.

Toutes ces occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion)
  - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
- 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 ou la surveillance des établissements et services autorisés dans la zone, et qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité

**2 - 3 - Sont admises, en UIa, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les activités artisanales
- les constructions directement liées et nécessaires aux activités artisanales,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est liée à l'activité artisanale.

**2 - 4 - Sont admises, en UIc, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les commerces
- les constructions directement liées et nécessaires aux activités des commerces,
- la réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants.

**2 - 5 - Sont admises, en UId, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les déchèteries
- les constructions directement liées et nécessaires aux activités des déchèteries,

**2 - 6 - Sont admises, en UIm, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les minoteries
- les constructions directement liées et nécessaires aux activités des minoteries,
- la réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants.
- 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 ou la surveillance des établissements et services autorisés dans la zone, et qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité

**2 - 7 - Sont admises, en UIe, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les activités lié à l'exploitation d'un captage ou d'un stockage d'eau,
- les constructions directement liées et nécessaires aux activités existantes,
- la réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants,
- 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 ou la surveillance des établissements et services autorisés dans la zone, et qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 UI - ACCES ET VOIRIE**

#### **3 - 1 - Les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute autorisation peut être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé,
- Les accès directs sur la RN 11 sont interdits, en conséquence une voie de desserte, de caractéristiques suffisantes, interne à chaque zone concernées, doit être créée

### **3 - 2 - La voirie :**

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 UI - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4 - 1 - L'alimentation en eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4 - 2 - L'assainissement**

**4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques :** toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puits ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités :** l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Le choix du système d'assainissement devra être précédé d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et d'une étude à la parcelle réalisée dans le cadre d'une occupation ou utilisation du sol. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 3 - Eaux pluviales :** les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. Les débits de fuites maximums autorisés ne pourront être supérieurs aux débits des terrains naturels agricoles. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4 - 4 - Electricité - Téléphone :** Pour la distribution basse tension les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

## **ARTICLE 5 UI - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas où la parcelle n'est pas raccordée à l'assainissement collectif, le pétitionnaire devra apporter la preuve qu'un assainissement individuel optimal pourra être installé sur la parcelle.

## **ARTICLE 6 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter à 35 m de l'emprise de la RN 11.
- Les constructions doivent s'implanter à 6 m de l'emprise des autres voies.
- Il n'est pas fixé de distance pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques internes à la zone.
- Les extensions des constructions peuvent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes.

## **ARTICLE 7 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées : soit en limite séparative, soit à distance d'au moins 5 m de la limite. En cas d'implantation en limite, les activités à usage artisanal ou industriel doivent être équipées d'un mur coupe feu avec une hauteur n'excédant pas 9 m.
- Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes à agrandir.
- Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensemble de constructions.

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

Les constructions non contiguës, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 5 m.

## **ARTICLE 9 UI - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 10 UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée, et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de la toiture.

Sur la zone de l'Hommeraie, la hauteur maximum sera de 10 m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements collectifs n'est pas limitée.

## **ARTICLE 10 – 1 - UIm - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des bâtiments à usage artisanale sera de 12 m maximum.

Dans la zone UIm

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de la toiture.

La hauteur maximum des autres bâtiments sera de 32 m maximum.

## **ARTICLE 11 UI - ASPECT EXTERIEUR**

Pour toutes les constructions, le noir, et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Tout projet de bâtiments industriels ou artisanaux isolés ou regroupés devra par ses dimensions, son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Les constructions devront en outre, présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie de couleur compatible avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.

Quand le mode de construction, les formes ou l'usage des bâtiments nécessitera l'emploi de matériaux non traditionnels, ceux-ci seront admis quand leur qualité de longévité et d'aspect seront suffisants pour assurer la bonne tenue des façades et des ouvertures.

Les constructions devront s'intégrer aux formes et pentes du terrain, sur terrain plat ou faiblement penté, les mouvements de terrains (buttes de terre) sont proscrits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

L'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit.

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

Il est recommandé de respecter la Charte Paysagère et Architecturale du Pays du Haut Val de Sèvre.

#### Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...),
- Les couvertures brillantes
- L'usage de la tôle galvanisée

#### Sont recommandés

- Les matériaux pré laqués mats de couleur sombre pour les couvertures et les parois verticales. On pourra déroger à cette règle dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

Les clôtures seront réalisées

- en grillage sur cornières métalliques, et pourront être doublées de haies. Ce type de clôture n'excèdera pas 1,80 m. Le grillage devra être de couleur sombre (marron, vert ou bleu). Une hauteur supérieure est autorisée si elle répond à une nécessité définie dans un règlement spécifique à l'activité de l'entreprise (protection des entreprises classées...)
- en mur plein, ton pierre, droit, d'une hauteur maximale de 1,80m, et pourront être doublées de haies d'essences locales en mélange.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

## **ARTICLE 12 UI - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les constructions à usage de commerce (et d'artisanat commercial) ou de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 20m<sup>2</sup> de SHON de plancher pour les constructions couvrant jusqu'à 500m<sup>2</sup> de SHON.
- 1 place de stationnement par tranche entière de 5m<sup>2</sup> de SHON au delà de 500 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal (non commercial) une surface affectée au stationnement correspondant aux besoins de l'activité.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence imposée par les dispositions des alinéas précédents et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après les mêmes alinéas.



## **ARTICLE 13 UI - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants
  - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
  - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
  - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

Des végétaux devront être plantés dans les espaces non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement à raison d'un arbre de haut jet pour 6 places de parking.

Est obligatoire : la réalisation de plantations s'inscrivant dans un projet paysager joint à la demande d'autorisation pour tout projet de construction ou d'aménagement.

Il est recommandé de respecter la Charte Paysagère et Architecturale du Pays du Haut Val de Sèvre.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 UI - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet  
Sans objet.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

a) Les **zones AU** sont des zones naturelles insuffisamment équipées, ou non équipées destinées à accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités suivant un plan d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elles comprennent :

- **la zone AU** destinée à accueillir à long terme des urbanisations nouvelles sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou ZAC) à usage d'habitation et ponctuellement d'activités. Elle est inconstructible dans l'état actuel mais peut le devenir après concertation et mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU. Elle possède un sous secteur AUe destiné à accueillir des équipements collectifs à long terme.

- **la zone AUh** est une zone destinée à accueillir à court terme des urbanisations nouvelles sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissements) à usage d'habitation et ponctuellement d'activités. L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à sa viabilisation.

- **la zone AUe** destinée à accueillir à long terme des urbanisations nouvelles sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou ZAC) à usage d'équipements collectifs.

- **la zone AUa** destinée à accueillir à long terme des activités économiques sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou ZAC).

b) La **zone A** est 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.

c) La **zone N** est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle possède un sous-secteur :

- Npb qui correspond à de petites zones d'habitat, où l'architecture vernaculaire est à protéger.
- Ne qui correspond au centre équestre.

# **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

## **Caractère de la zone AU**

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, ou non équipée destinée à accueillir dans l'avenir des constructions nouvelles à usage d'habitation et ponctuellement d'activités suivant un plan d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Les sous secteurs :

- AUe est destiné à recevoir des constructions liées à l'activité économique à long terme.
- AUe est destiné à recevoir des constructions liées aux équipements collectifs.

Elle est inconstructible dans l'état actuel mais peut le devenir après concertation et mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

### **ARTICLE 2 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Aucune construction ou utilisation nouvelle n'est autorisée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 AU - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

### **ARTICLE 4 AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

### **ARTICLE 5 AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE 6 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE 9 AU - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE 10 AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 11 AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Sans objet

### **ARTICLE 12 AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

### **ARTICLE 13 AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 AU - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE AUh**

### **Caractère de la zone AUh**

Il s'agit d'un secteur naturel insuffisamment équipé, destiné à accueillir des urbanisations nouvelles à usage d'habitation et ponctuellement d'activités, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. Le secteur pourra être urbanisé en différentes phases, à condition que l'aménageur ne compromette pas les phases ultérieures en prévoyant les réseaux et les voies suffisamment dimensionnés.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AUh OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 AUh et particulièrement les exploitations agricoles. Les affouillement et exhaussements de sol qui modifieraient la topographie naturelle du terrain sont interdits.

#### **ARTICLE 2 AUh - - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **2 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :**

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

##### **2 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- les opérations à usage d'habitation d'ensemble, ou d'une partie intégrée à un plan d'ensemble, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du secteur d'ensemble,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services à condition de s'intégrer dans le volume de la construction d'une opération à usage d'habitation et d'être compatible avec la vocation d'habitat de la zone. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation et accès) et les équipements collectifs,
- les installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement, affouillement et exhaussements prévus dans l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- les annexes aux constructions autorisées sous réserve que la construction principale soit réalisée,

##### **2 - 3 - SONT ADMISES SOUS RESERVE, LES OCCUPATIONS SUIVANTES :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple : droguerie, laverie, chaufferie etc... et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec

les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation et accès) et les autres équipements collectifs.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 AUh ACCES ET VOIRIE**

#### **3 - 1 - Les accès**

Toute autorisation sera refusée sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie, et le ramassage des ordures ménagères.

Elle sera également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les parcelles enclavées sont inconstructibles. Une voie de desserte, répondant aux caractéristiques énoncées ci-dessous, interne à la zone, doit être créée.

#### **3 - 2 - La voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse sont interdites.

En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.

### **ARTICLE 4 AUh - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4 - 1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4 - 2 - Assainissement**

**4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques :** le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe ; à défaut ou dans l'attente de sa réalisation toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puits, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités :** l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cadre d'un pré-traitement est nécessaire. En attente de la réalisation de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la

législation en vigueur est obligatoire. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 2 - 3 - En cas d'aménagement partiel de la zone**, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et branchements des réseaux suffisants pour les équipements futurs.

**4 - 3 - Eaux pluviales** les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égouts ou au branchement d'eaux usées.

**4 - 4 - Electricité - Téléphone** : la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

#### **4 - 5 - Réseaux divers**

Dans les lotissements à usage d'habitation ou groupe d'habitations à créer, les réseaux de télécommunication, et télédistribution devront être réalisés en souterrain. Il devra également être prévu des fourreaux en attente permettant ultérieurement la réalisation d'un réseau de distribution par câbles souterrains. Ce n'est qu'à ce titre que cette voirie pourra être reprise à terme dans le domaine communal si la demande en est faite.

### **ARTICLE 5 AUh - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Dans le cas où la parcelle n'est pas raccordée à l'assainissement collectif, le pétitionnaire devra apporter la preuve qu'un assainissement individuel optimal pourra être installé sur la parcelle.

### **ARTICLE 6 AUh - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à :

- 3 m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

D'autres implantations peuvent être admises pour des opérations d'ensemble.

### **ARTICLE 7 AUh - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, soit à une distance d'au moins 3 m de la limite

D'autres implantations peuvent être admises pour des opérations d'ensemble.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les une des autres de 3 m minimum.

D'autres implantations peuvent être admises pour des opérations d'ensemble.

### **ARTICLE 9 AUh - EMPRISE AU SOL**Sans objet

### **ARTICLE 10 AUh - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- 9 m au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,50 m en limite séparative.  
La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements collectifs n'est pas limitée.

## **ARTICLE 11 AUh - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les projets architecturaux d'écriture contemporaine, pour autant qu'ils s'intègrent à leur environnement en mettant en œuvre des matériaux de qualité garant de la pérennité de la construction, sont possibles.  
Il est recommandé de respecter la Charte Paysagère et Architecturale du Pays du Haut Val de Sèvre.

### **11 - 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage et des perspectives sera demandée.

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 compatibles avec le site.

#### Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ou de matériaux de qualité médiocre et non durable,
- l'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- les couleurs criardes et le noir pour les peintures des huisseries,
- les toitures à une seule pente pour les habitations et bâtiments de plus de 3,50 m de hauteur au faîtage,
- les toitures à une seule pente sauf pour les appentis accolés à un bâtiment existant, et les constructions à rez-de-chaussée dont la largeur dépassent 4m,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture et en bardage.
- les fenêtres de toitures sont interdites dans les toitures en tuiles creuses ou romanes des constructions en rez-de-chaussée.

#### • Sont exigés :

-les couleurs des enduits peuvent reprendre la couleur des pierres utilisées localement, du sable de pays, ou présenter des teintes neutres (gris sombre, vert neutre, bleu neutre, rouge neutre) en harmonie avec les façades anciennes recouvertes de badigeons à la chaux de couleur variée

- des ouvertures à dominante verticale (H= 2/3 de la largeur) pour le rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, ou carré pour les fenêtres du deuxième au dernier étage

- des matériaux présents dans l'architecture vernaculaire : bois, pierre, chaux, enduits tons naturels (pierre locale, sable de pays...)

- les parements en pierres, les enduits tons pierre ou tons chauds pastels,

- les ouvertures à dominante verticale, sauf baies vitrées en rez-de-chaussée,

- les toitures seront en tuiles CREUSES ou ROMANES de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. Leur pente sera comprise en 28 et 35 %.

- les menuiseries et fermeture seront peintes dans une couleur de tonalité moyenne ou sombre

#### Sont admis :

- les matériaux verriers sont admis,
- le bois pour le gros oeuvre est admis
- Les baies vitrées sont autorisées quand elles ne sont pas sur rue.
- les châssis de toit seront admis uniquement sur les toitures en ardoises et seront encastrés au nu du toit. Leur nombre sera compatible avec la surface de la toiture. Leur dimension ne pourra excéder 55 cm × 78 cm.

- les panneaux solaires pour autant qu'ils s'intègrent à l'environnement (pose de saillies dans la toiture ou encore dissimulés dans le jardin)

### **11 - 1 - Autres constructions :**

Les clôtures en murs de moellon de pierre de facture traditionnelle pourront avoir une hauteur de 1,50m. Les murets pourront être surmontés d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage vert et doublés d'une haie vive d'essences locales variées.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les murs de pierres sèches devront être entretenus et conservés, ils sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Les grillages verts sur cornières métalliques vertes sont autorisés Les balustres en bois et PVC sont interdites.

En règle générale il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitation de la zone, cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme de couleurs rappelant celle utilisée dans le bourg,
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans le bourg ou par l'emploi de pentes similaires à celles des toitures du bourg.

Les bardages et les couvertures en tôle galvanisée devront être prélaqués.

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin.

## **ARTICLE 12 AUh - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement d'au moins un véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont demandées deux places de stationnement sur chaque parcelle.

## **ARTICLE 13 AUh - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espace paysager adapté à l'environnement.

Les aires de stationnement devront être plantées à raisons d'un arbre de haut jet pour trois places de stationnement.

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

Les haies destinées à clore les terrains seront composées d'essences locales mélangées. Les plantations de haies de thuyas, laurier palme et autre cupressus sont interdites

Les arbres et les haies existantes seront conservés ou remplacés à l'identique (nombre et qualité des végétaux).

Il est recommandé de respecter la Charte Paysagère et Architecturale du Pays du Haut Val de Sèvre.

## **Section III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 14 AUh - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS sans objet**



# CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## Caractère de la zone A

Cette zone est 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.

En conséquence, seules les constructions liées à l'activité agricole et, ponctuellement, d'activité touristique ou de loisir seront autorisées.

La zone comporte un sous-secteur

- **Ai** pour les parties inondable ou humides

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A.
- Les constructions neuves en zone Ai.

### ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 2 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

#### 2 - 2 – a - Sont admises en zone A les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2 - 2 – b - Sont admises en zone Ai les occupations et utilisations suivantes :

- la restauration des bâtiments existants.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

#### 3 - 1 - Les 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 présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

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

#### 3 - 2 - La voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4 - 1 - Alimentation en eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4 - 2 - Assainissement**

#### **4 - 2 - 1- Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

#### **4 - 3 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés.

## **ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation
- 6 m de l'emprise des autres voies

A l'intérieur des marges de recul, les extensions de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions voisines existantes ou à agrandir.

L'implantation devra tenir compte de la topographie afin d'éviter les positions sur le point le plus haut de la parcelle, alors on devra déroger à la marge de recul de 6 m si nécessaire.

## **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- à une distance d'au moins 4 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

L'implantation devra tenir compte de la topographie afin d'éviter les positions sur le point le plus haut de la parcelle, alors on devra déroger à la marge de recul de 4 m si nécessaire.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 m.

L'implantation devra tenir compte de la topographie afin d'éviter les positions sur le point le plus haut de la parcelle, alors on devra déroger à la marge de recul de 4 m si nécessaire.

## **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

Les projets architecturaux d'écriture contemporaine, pour autant qu'ils s'intègrent à leur environnement en mettant en œuvre des matériaux de qualité garant de la pérennité de la construction, sont possibles.

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE**

Pour toutes les constructions, le blanc, le beige, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre. Les couleurs sombres ou naturelles (dans le cas de l'emploi du bois) sont exigées pour le gros œuvre.

Le plan et l'implantation de la construction devront respecter la topographie originelle du terrain, de manière à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits.

Ces prescriptions s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

### **11 - 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (brique, parpaings...),

Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre locale », « sable de pays »...),
- la fibre de ciment de teinte naturelle pourra être autorisée pour les bâtiments annexes non accolés aux maisons d'habitation
- l'usage du bois, pour le gros œuvre, est autorisé
- les matériaux verriers sont admis
- les ouvertures doivent être à dominante verticale 2/3 1/3

### **11 - 2 - Autres constructions :**

- En règle générale il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne doivent être laissés apparents.
- La fibre de ciment de teinte naturelle pourra être autorisée en toiture.
- L'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit pour les toitures et les parois verticales. Elle sera autorisée si elle est peinte.
- Le noir et le blanc sont interdits pour le gros œuvre.
- Les teintes naturelles sont demandées pour le gros œuvre : ton pierre, gris moyen...

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

### **11 - 3 - Clôtures :**

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques, ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction est demandé.

La hauteur des murs doit être similaire à celle des murs mitoyens, en l'absence de hauteur de mur de référence, sa hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,80m.

Les grillages verts sur cornières métalliques vertes sont autorisés et doivent être doublés d'une haie bocagère.

Les murs et murets de pierres sèches devront être conservés et entretenus, ils sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

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

Dans les espaces délimités au plan comme espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

les défrichements et toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'abattage d'arbre caractéristique est interdit.

Dans le cas de plantation de haie nouvelle, elle doit être composée d'essences locales variées.

La parcelle de chaque construction nouvelle doit être délimitée par la plantation d'une haie bocagère.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Caractère de la zone N

La zone N est destinée à être protégée pour la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique.

Elle possède deux sous-secteur :

- **Npb** pour les petits ensembles d'habitations à restaurer
- **Ne** pour le centre équestre de Beau Soleil
- **Ni** pour les parties inondable ou humides

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N.

Sont interdits les remblais et / ou affouillement à l'exclusion de ceux strictement nécessaires à la réalisation des opérations par ailleurs autorisées.

Et notamment dans les zones Ni, les constructions de toute nature.

### ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 2 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception du dépôt de véhicules.

#### 2 - 2 - En N et Ni sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- les constructions d'infrastructure,
- les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructure, principalement les stations de pompage.
- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de leur surface initiale hors oeuvre nette,

#### 2 - 3 - En Ne sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions liées à l'activité équestre
- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de leur surface initiale hors oeuvre nette,
- les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que leur SHOB n'excèdent pas 15% de la surface au sol de la construction principale.
- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- les constructions d'infrastructure ou de superstructure,

#### 2 - 4 - En Npb sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- les constructions d'infrastructure ou de superstructure,

- le changement d'affectation à usage d'habitation, de bâtiments de structure ancienne de qualité, possédant les murs ou le toit en bon état de conservation,
  - l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de leur surface initiale hors oeuvre nette,
  - les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que leur SHOB n'excèdent pas 15% de la surface au sol de la construction principale.
  - les affouillements et exhaussements de sols,
- les activités artisanales, de bureau ou de service si elles sont liées à une habitation existante et ne créent pas de nouvelle extension de surface.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE**

#### **3 - 1 - Les 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 présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

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

#### **3 - 2 - La voirie**

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

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

### **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4 - 1 - Alimentation en eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4 - 2 - Assainissement**

##### **4 - 2 - 1 - Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

##### **4 - 2 - 2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

#### **ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe des voies à grande circulation, et 6 m de l'emprise des autres voies.

#### **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 4 m de la limite.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance de 4 m minimum.

#### **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL** Sans objet

#### **ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 m à l'égout du toit.

#### **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Elles peuvent être refusées si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **11 -1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

###### Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ou réalisée avec des matériaux non durable.
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture et en bardage ainsi que tout autre plaque fibrociment...
- les toitures à une seule pente, pour des habitations et bâtiments de plus de 3,50 m de hauteur au faitage,

###### Sont exigés :

- des ouvertures à dominante verticale 2/3 - 1/3,

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre locale », « sable de pays »...),

Sont autorisés :

- les matériaux verriers,
- le bois pour le gros œuvre.

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

### **11 - 2 - Clôtures**

Les clôtures en murs pleins devront avoir une hauteur maximum de 2 m, mesuré depuis l'espace public, quand il est mitoyen avec celui-ci.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les murs et murets de pierres sèches devront être conservés et entretenus, ils sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES** sans objet

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

Dans les espaces délimités au plan comme espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

L'abattage d'arbre caractéristique est interdit.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations de haies seront composées d'essences locales mélangées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** Sans objet