

**Département des DEUX-SEVRES**

**Commune d'EXIREUIL**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**Pièce 4**

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
Révision du POS/ transformation en PLU	29/11/2002		18/04/2005
Modification n°1	27/07/2007		25/04/2008
Révision simplifiée n°1	27/07/2007		25/04/2008
Révision simplifiée n°2	27/07/2007		25/04/2008
Révision simplifiée n°3	27/07/2007		25/04/2008
Révision	25/02/2011	29/11/2013	18/07/2014

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

## **SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>ZONE URBANISEE : UA</b>	<b>7</b>
<b>ZONE URBANISEE : UB</b>	<b>19</b>
<b>ZONE URBANISEE : UC</b>	<b>31</b>
<b>ZONE URBANISEE : UX</b>	<b>44</b>
<b>ZONE A URBANISER : AU</b>	<b>51</b>
<b>ZONE AGRICOLE : A</b>	<b>62</b>
<b>ZONE NATURELLE : N</b>	<b>78</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>90</b>

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **ARTICLE 1er : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :**

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

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

R 111.2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R 111.4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111.15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111.21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

a) 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.

b) 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 n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003- 707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

L'arrêté préfectoral n° 09.79.005 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune d'Exireuil, est annexé au présent document.

c) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

d) 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 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

e) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement.

f) La publicité

Sont applicables les dispositions des articles L.581-1 à L.581-45 du code de l'environnement.

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

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

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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) (Article L.123.1.9 du code de l'Urbanisme).

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de types : postes de distribution en électricité et en gaz, poste de relèvement, ou tout autre équipement de ce type, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement. Leur architecture devra néanmoins s'intégrer dans l'environnement proche, notamment par le choix des matériaux (enduits, toitures, clôtures...).

#### **ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION DETRUIITS OU DEMOLIS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **Article 6 – Permis de démolir**

Le permis de démolir est institué dans l'ensemble des zones U. Il devra être obtenu avant la démolition de tout bâtiment.

#### **Article 7 – Application de l'article L 123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme**

L'article L.123.1.5.7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les éléments bâtis du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce 5) sont protégés. Une liste des bâtiments repérés figure dans les annexes du présent règlement.

En application des articles R 421.28 et R 421-23 h) du code de l'urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à déclaration préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

Rappel de l'article R 421.17 d)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; »

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## **ZONE URBANISEE : UA**

Caractère de la zone : Zone urbanisée déjà équipée à dominante habitations mais ayant vocation à accueillir diverses fonctions (habitation et activités). Elle correspond aux secteurs de bâti ancien dans le bourg.

### **Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction susceptible de créer 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,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs. L'interdiction des terrains de camping et de caravane ne concerne pas l'aménagement des terrains bâtis ou non bâtis permettant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en conseil d'état ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les carrières,

Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas autorisés par un permis de construire ou d'aménager.

Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

### **Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sans objet

## **Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

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

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

### **2. Voirie**

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

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

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

## **Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.



## **2. Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et l'accord du gestionnaire sera nécessaire.

## **3. Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

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

## **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.

## **5. Electricité**

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

<b>Article UA 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b>
--

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

<b>Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</b>
--

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1 – Dans une bande de 20 m de l'alignement :

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement,
- ou en retrait avec un maximum de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques particulières nécessitent un retrait différent de la règle énoncée ci-dessus.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée au premier alinéa ci-dessus, ou qui se situerait en prolongement d'un bâtiment existant, pourront être autorisés.

Les bâtiments annexes et les piscines pourront avoir une implantation différente des règles édictées ci-dessus.

2 – Au-delà de cette bande,

Les constructions peuvent être implantées en retrait sans qu'il soit fixé une distance minimum.

3 - Dans le cas de lotissements nécessitant un permis d'aménager ou dans celui d'opérations d'ensemble, les constructions doivent respecter les règles ci-dessus par rapport aux voies existantes. Mais des dispositions différentes peuvent être adoptées par rapport aux voies à créer à l'intérieur de l'opération.

<b>Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</b>
--

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les extensions des constructions qui peuvent être édifiées dans le prolongement du bâti existant,
- pour les bâtiments annexes qui n'excède pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur,
- pour les piscines à condition que le bassin soit implanté à une distance minimum de 1 m de la limite séparative,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les contraintes techniques l'imposent.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'ensemble, les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains divisés.

<b>Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :</b>
---

Non réglementé

**Article UA 9 - EMPRISE AU SOL :**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

§ 1 - Rappel

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

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la règle générale énoncée ci-dessus, ou qui se situerait en prolongement d'un bâtiment existant, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

**I – Dispositions générales :**

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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

**II - Architecture contemporaine et bioclimatique :**

La réalisation de constructions, y compris pour les 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

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.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### **III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.5.7ème du code de l'urbanisme :**

Le permis de démolir est institué pour les éléments bâtis repérés sur le document graphique.

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- 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.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) 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.

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le cas échéant, le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

### **IV - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine**

#### 1 - Toitures

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine, les pentes existantes ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).

Conserver le plus possible les tuiles anciennes.

Réutiliser les « courantes » en couvrantes.

Eviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

**2 - Façades**

Retrouver ou approcher la composition de l'enduit d'origine. Utiliser des sables ayant la teinte des sables locaux. Toutefois il est possible d'utiliser des techniques différentes comme le lait de chaux et l'introduction de pigments pour apporter une teinte particulière, sans s'écarter des teintes couramment rencontrées dans l'environnement bâti traditionnel.

Pour les reprises, surélévations, prolongements de murs existants : l'aspect extérieur devra être identique.

Pour les ravalements : préserver les détails apparents tels que corniches, encadrements, soubassement...La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

**3 - Huisseries - menuiseries**

Conserver au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

Conserver les baies de proportions verticales (largeur : 2/3 de la hauteur).

Conserver le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue.

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

**4 – Couleurs**

S'inspirer des couleurs des constructions locales. Par exemple : blanc cassé, gris clair, vert, brun.

Eviter les lasures et les vernis.

**5 - Clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures neuves devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.

**V - Dans le cas de changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels :**

Dans le cas de changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées. (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel.)

Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.

Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.

Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.

**VI - Constructions neuves autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (s'applique également aux extensions de maisons récentes) :**

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. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

**1 - Toitures**

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Les toitures terrasses sont admises.

**2 – Façades**

Elles présenteront un aspect de type pierre du pays, ou elles seront enduites ( finition lissée, talochée ou grattée fin), avec un coloris de teinte naturelle et claire en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).

**3 - Huisseries – menuiseries**

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade le cas échéant.

Les volets pourront également être des volets roulants dont le coffre n'est pas apparent.

En outre, pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront à dominante verticale.

**4 - Clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

En limite du domaine public :

Les clôtures seront composées:

- soit d'un muret maçonné (agglomérés de ciment ou brique avec enduit, ou moellons de pierres de pays) de 1 mètre maximum de hauteur doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- soit d'une clôture de 1 mètre maximum de hauteur doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- soit de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, le grillage étant positionné côté espace privatif et la haie côté espace public.

La composition des différentes haies pourra s'appuyer sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

En limite séparative :

Non réglementé sauf en limite de zone A et N et de leurs secteurs. En ce cas :

Les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage vert. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés.

**VII - Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

- 25 à 35% pour les couvertures en tuiles canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants.
- 25 % pour les couvertures en tôles prélaquées ou en fibrociment de teinte naturelle

Les toitures terrasses sont autorisées.

2 – Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués, en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limités afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Pour les bâtiments artisanaux, privilégier l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- Les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

**VIII – Autres constructions**

1 - Les vérandas :

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Recommandation : l'orientation Sud ou Ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

2 - Les locaux de surfaces inférieures à 20 m<sup>2</sup>, les garages et les abris de jardin :

La couverture aura un aspect de type tuiles canal, ou mécanique plate ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

3 - Autres :

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

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

### **IX - Energies renouvelables**

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.



Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

#### **Article UA 12 - 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 UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

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

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces non imperméabilisés.

Les éléments repérés en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> doivent être conservés. Toutefois, ils pourront être partiellement supprimés :

- pour permettre un accès si aucun autre accès n'est possible,
- pour permettre le passage d'une voie si cela est prévu dans les orientations d'aménagement,
- ou en cas de menace pour la sécurité publique.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

#### **Article UA 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

## **ZONE URBANISEE : UB**

Caractère de la zone : Zone urbanisée déjà équipée à dominante habitations mais ayant vocation à accueillir diverses fonctions (habitation et activités). Elle correspond aux villages les plus importants. Les constructions peuvent évoluer (aménagement, changement de destination, extension, bâtiments annexes, piscines). Des constructions neuves sont admises.

Secteur de la Martinière comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation : les constructions autorisées dans ce secteur devront respecter les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction susceptible de créer 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,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisir. L'interdiction des terrains de camping et de caravane ne concerne pas l'aménagement des terrains bâtis ou non bâtis permettant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en conseil d'état ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les carrières,

Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas autorisés par un permis de construire ou d'aménager.

Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Dans la zone UB des Grands Ajoncs, à l'intérieur de la zone non aedificandi définie sur le document graphique (pièce n°5) : sont interdites toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des aires de stationnement paysagées (voir conditions à l'article 13-paragraphe 2).

## **Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sans objet

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

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

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

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

### **2. Voirie**

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

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

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

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

### **1. Eau potable**

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

## **2. Assainissement**

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## **3. Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

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

## **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.

## **5. Electricité**

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

<b>Article UB 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b>
--

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

<b>Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</b>
--

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1 - Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

2 - Dans le cas de lotissements nécessitant un permis d'aménager ou dans celui d'opérations d'ensemble, les constructions doivent respecter les règles ci-dessus par rapport aux voies existantes. Mais des dispositions différentes peuvent être adoptées par rapport aux voies à créer à l'intérieur de l'opération.

**Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les extensions des constructions qui peuvent être édifiées dans le prolongement du bâti existant,
- pour les bâtiments annexes qui n'excède pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur,
- pour les piscines à condition que le bassin soit implanté à une distance minimum de 1 m de la limite séparative,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les contraintes techniques l'imposent.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'ensemble, les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains divisés.

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

Non réglementé

**Article UB 9 - EMPRISE AU SOL :**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

§ 1 - Rappel

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

## § 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

### **I – Dispositions générales :**

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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

### **II - Architecture contemporaine et bioclimatique :**

La réalisation de constructions, y compris pour les 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

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.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### **III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.5.7ème du code de l'urbanisme :**

Le permis de démolir est institué pour les éléments bâtis repérés sur le document graphique.

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- 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.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) 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.

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le cas échéant, le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

### **IV - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine**

#### 1 - Toitures

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine, les pentes existantes ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).

Conserver le plus possible les tuiles anciennes.

Réutiliser les « courantes » en couvrantes.

Eviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

#### 2 - Façades

Retrouver ou approcher la composition de l'enduit d'origine. Utiliser des sables ayant la teinte des sables locaux. Toutefois il est possible d'utiliser des techniques différentes comme le lait de chaux et l'introduction de pigments pour apporter une teinte particulière, sans s'écarter des teintes couramment rencontrées dans l'environnement bâti traditionnel.

Pour les reprises, surélévations, prolongements de murs existants : l'aspect extérieur devra être identique.



Pour les ravalements : préserver les détails apparents tels que corniches, encadrements, soubassement...La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

### 3 - Huisseries - menuiseries

Conserver au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

Conserver les baies de proportions verticales (largeur : 2/3 de la hauteur).

Conserver le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue.

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

### 4 – Couleurs

S'inspirer des couleurs des constructions locales. Par exemple : blanc cassé, gris clair, vert, brun.

Eviter les lasures et les vernis.

### 5 - Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures neuves devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.

## **V - Dans le cas de changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels :**

Dans le cas de changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées. (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel.)

Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.

Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.

Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.

## **VI - Constructions neuves autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (s'applique également aux extensions de maisons récentes) :**

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. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

#### 1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Les toitures terrasses sont admises.

#### 2 – Façades

Elles présenteront un aspect de type pierre du pays, ou elles seront enduites ( finition lissée, talochée ou grattée fin), avec un coloris de teinte naturelle et claire en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).

#### 3 - Huisseries – menuiseries

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade le cas échéant.

Les volets pourront également être des volets roulants dont le coffre n'est pas apparent.

En outre, pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront à dominante verticale.

#### 4 - Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

En limite du domaine public :

Les clôtures seront composées:

- soit d'un muret maçonné (agglomérés de ciment ou brique avec enduit, ou moellons de pierres de pays) de 1 mètre maximum de hauteur doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- soit d'une clôture de 1 mètre maximum de hauteur doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- soit de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, le grillage étant positionné côté espace privatif et la haie côté espace public.

La composition des différentes haies pourra s'appuyer sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

En limite séparative :

Non réglementé sauf en limite de zone A et N et de leurs secteurs. En ce cas :

Les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage vert. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés.

## **VII - Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

### 1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

- 25 à 35% pour les couvertures en tuiles canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants.
- 25 % pour les couvertures en tôles prélaquées ou en fibrociment de teinte naturelle

Les toitures terrasses sont autorisées.

### 2 – Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués, en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limités afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Pour les bâtiments artisanaux, privilégier l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

### 3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- Les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

## **VIII – Autres constructions**

### 1 - Les vérandas :

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Recommandation : l'orientation Sud ou Ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

### 2 - Les locaux de surfaces inférieures à 20 m<sup>2</sup>, les garages et les abris de jardin :

La couverture aura un aspect de type tuiles canal, ou mécanique plate ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

3 - Autres :

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

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

### **IX - Energies renouvelables**

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

#### **Article UB 12 - 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.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU si la superficie du terrain ou sa configuration ne permet pas la réalisation des places de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération.

#### **Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

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

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces non imperméabilisés.

Les éléments repérés en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> doivent être conservés. Toutefois, ils pourront être partiellement supprimés :

- pour permettre un accès si aucun autre accès n'est possible,
- pour permettre le passage d'une voie si cela est prévu dans les orientations d'aménagement,
- ou en cas de menace pour la sécurité publique.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

Secteur de la Martinière comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation :  
Les haies nouvelles devront être plantées conformément aux principes de composition de la zone, tels que définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### **Article UB 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

## **ZONE URBANISEE : UC**

Caractère de la zone : Zone urbanisée déjà équipée à dominante habitations mais ayant vocation à accueillir diverses fonctions (habitation et activités). Elle correspond aux secteurs d'urbanisation récents (ex : lotissement de la Plaine, rue de la Croix Mouclet). Les constructions peuvent évoluer (aménagement, changement de destination, extension, bâtiments annexes, piscines). Des constructions neuves sont admises.

La zone UC comprend un secteur indicé « i » correspond à un secteur inondable identifié dans l'Atlas de l'aléa inondation de la Sèvre Niortaise en amont de Niort. Elle comprend aussi un secteur indicé 'j' » qui correspond à un secteur potentiellement inondable du fait du ruissellement d'eau par résurgence en amont du secteur UCj.

### **Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction susceptible de créer 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,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisir. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisir. L'interdiction des terrains de camping et de caravane ne concerne pas l'aménagement des terrains bâtis ou non bâtis permettant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en conseil d'état ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les carrières,

Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas autorisés par un permis de construire ou d'aménager.

Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs UCi et UCj, toute construction ou installation, tout affouillement ou exhaussement de sol à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 ci-dessous.

Dans les secteurs UCi et UCj, les sous-sols enterrés sont interdits.

Dans les secteurs UCi et UCj, les exhaussements/remblaiements sont interdits sauf s'ils sont liés aux constructions autorisées dans le secteur.

## **Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Dans le secteur UCj,

sont admises les constructions à condition que le premier niveau de plancher des bâtiments soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence (Cf carte de l'Atlas de la Sèvre Niortaise qui est annexée au présent règlement). Dans le cas d'une extension de construction existante, il pourra être admis un premier niveau de plancher à une hauteur inférieure à la crue de référence mais sans être inférieure au premier niveau de plancher de la construction existante, si la mise hors d'eau est rendue impossible pour des raisons techniques ou pour l'application de normes (par exemple, accessibilité handicapés).

2 – Dans le secteur UCi,

sont admises les constructions à condition que le premier niveau de plancher des bâtiments soit situé au-dessus du niveau de la route (rue de Béchereau). Dans le cas d'une extension de construction existante, il pourra être admis un premier niveau de plancher à une hauteur inférieure au niveau de la route (rue de Béchereau) mais sans être inférieure au premier niveau de plancher de la construction existante, si la mise hors d'eau est rendue impossible pour des raisons techniques ou pour l'application de normes (par exemple, accessibilité handicapés).

## **Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

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

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



## **2. Voirie**

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

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

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

### **Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

#### **2. Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et l'accord du gestionnaire sera nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **3. Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

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

#### **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.

#### **5. Electricité**

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

### **Article UC 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### **Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1 - Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement de 5 m minimum.

2- Adaptations :

Toutefois, d'autres implantations sont possibles :

- dans une bande de 0 à 5m de l'alignement lorsque cela permet une meilleure utilisation de la parcelle notamment en terme de maîtrise de la consommation en énergie (ensoleillement),
- à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement,
- dans une bande de 0 à 5m de l'alignement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les contraintes techniques l'imposent.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la règle générale énoncée ci-dessus, ou qui se situerait en prolongement d'un bâtiment existant, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Les bâtiments annexes et les piscines pourront avoir une implantation différente des règles édictées ci-dessus.

Disposition particulière pour l'impasse du coteau, parcelles 77, 78, 79, 80: les constructions ne peuvent pas être implantées au-delà de la marge de recul indiquée sur le document graphique.

3 - Dans le cas de lotissements nécessitant un permis d'aménager, les constructions doivent respecter les règles ci-dessus par rapport aux voies existantes. Mais des dispositions différentes peuvent être adoptées par rapport aux voies à créer à l'intérieur de l'opération.

**Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les extensions des constructions qui peuvent être édifiées dans le prolongement du bâti existant,
- pour les bâtiments annexes et piscines,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les contraintes techniques l'imposent.

Dans le cas de lotissement, les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains divisés.

**Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

**Article UC 9 - EMPRISE AU SOL :**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

§ 1 - Rappel

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

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Disposition particulière pour l'impasse du coteau, parcelles 77, 78, 79, 80: la hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée avec une hauteur maximum de 3 m à l'égout.

## **Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

### **I – Dispositions générales :**

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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

### **II - Architecture contemporaine et bioclimatique :**

La réalisation de constructions, y compris pour les 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

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.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### **III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.5.7ème du code de l'urbanisme :**

Le permis de démolir est institué pour les éléments bâtis repérés sur le document graphique.

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- 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.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) 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.

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le cas échéant, le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

### **IV - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine**

#### 1 - Toitures

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine, les pentes existantes ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).

Conserver le plus possible les tuiles anciennes.

Réutiliser les « courantes » en couvrantes.

Eviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

#### 2 - Façades

Retrouver ou approcher la composition de l'enduit d'origine. Utiliser des sables ayant la teinte des sables locaux. Toutefois il est possible d'utiliser des techniques différentes comme le lait de chaux et l'introduction de pigments pour apporter une teinte particulière, sans s'écarter des teintes couramment rencontrées dans l'environnement bâti traditionnel.

Pour les reprises, surélévations, prolongements de murs existants : l'aspect extérieur devra être identique.

Pour les ravalements : préserver les détails apparents tels que corniches, encadrements, soubassement... La composition des façades (ordonnement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

### 3 - Huisseries - menuiseries

Conserver au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

Conserver les baies de proportions verticales (largeur : 2/3 de la hauteur).

Conserver le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue.

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

### 4 – Couleurs

S'inspirer des couleurs des constructions locales. Par exemple : blanc cassé, gris clair, vert, brun.

Eviter les lasures et les vernis.

### 5 - Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures neuves devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.

## **V- Constructions neuves autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (s'applique également aux extensions de maisons récentes) :**

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. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

### 1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Les toitures terrasses sont admises.

### 2 – Façades

Elles présenteront un aspect de type pierre du pays, ou elles seront enduites ( finition lissée, talochée ou grattée fin), avec un coloris de teinte naturelle et claire en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).

### 3 - Huisseries – menuiseries

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade le cas échéant.

Les volets pourront également être des volets roulants dont le coffre n'est pas apparent.

En outre, pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront à dominante verticale.

### 4 - Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

#### En limite du domaine public :

Les clôtures seront composées:

- soit d'un muret maçonné (agglomérés de ciment ou brique avec enduit, ou moellons de pierres de pays) de 1 mètre maximum de hauteur doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- soit d'une clôture de 1 mètre maximum de hauteur doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- soit de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, le grillage étant positionné côté espace privatif et la haie côté espace public.

La composition des différentes haies pourra s'appuyer sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

#### En limite séparative :

Non réglementé sauf en limite de zone A et N et de leurs secteurs. En ce cas :

Les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage vert. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés.

## **VI - Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

### 1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

- 25 à 35% pour les couvertures en tuiles canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants.
- 25 % pour les couvertures en tôles prélaquées ou en fibrociment de teinte naturelle

Les toitures terrasses sont autorisées.

### 2 – Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués, en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limités afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Pour les bâtiments artisanaux, privilégier l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

### 3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- Les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

## **VII – Autres constructions**

### 1 - Les vérandas :

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Recommandation : l'orientation Sud ou Ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

### 2 - Les locaux de surfaces inférieures à 20 m<sup>2</sup>, les garages et les abris de jardin :

La couverture aura un aspect de type tuiles canal, ou mécanique plate ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

### 3 - Autres :

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

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

## **VIII - Energies renouvelables**

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.



L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

#### **Article UC 12 - 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.

Les besoins en emplacements de stationnement sont :

\* Habitat individuel 2 places par logement

\* Habitat collectif 1.5 place par logement

+ places visiteurs dans les opérations d'ensemble à raison d'une place pour 2 logements.

\* Commerces 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de vente  
indépendamment des aires de livraison

\* Bureaux  
Professions libérales 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher indépendamment  
des besoins propres à l'accueil de la clientèle de l'activité

\* Artisanat  
Activités industrielles 1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à  
l'accueil de la clientèle, à la manutention et à la livraison des produits  
utilisés ou fabriqués par l'activité

\* Restaurants et bars 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle recevant la clientèle

\* Salles de spectacles  
Equipements sportifs et de jeu 1 place pour cinq spectateurs

\* La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle  
auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

### **Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

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

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces non imperméabilisés.

Les éléments repérés en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> doivent être conservés. Toutefois, ils pourront être partiellement supprimés :

- pour permettre un accès si aucun autre accès n'est possible,
- pour permettre le passage d'une voie si cela est prévu dans les orientations d'aménagement,
- ou en cas de menace pour la sécurité publique.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

#### **Article UC 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions (y compris) extensions doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

## **ZONE URBANISEE : UX**

Caractère de la zone : Zone secteur urbanisé déjà équipé

Elle correspond à la zone d'activités de Verdale et au Bricomarché.

Elle correspond aux secteurs d'activités existantes. Les constructions peuvent évoluer (aménagement, changement de destination, extension, bâtiments annexes). Des constructions neuves sont admises dans les dents creuses et en extension éventuellement.

La zone UX comprend un secteur UXa correspondant à l'extension de la zone d'activités de Verdale, déjà aménagé par la Communauté de Communes. Cette zone est réservée aux activités de bureaux, services, hôtellerie-restauration.

La zone UX comprend un secteur indicé « i » correspond à un secteur inondable identifié dans l'Atlas de l'aléa inondation de la Sèvre Niortaise en amont de Niort.

### **Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction susceptible de créer 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,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisir.

Les carrières,

Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas autorisés par un permis de construire ou d'aménager.

Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions d'habitations autres que celles autorisées à l'article 2.

En outre, dans le secteur UXa : le commerce, l'artisanat, l'industrie, les dépôts.

Dans le secteur UXi,

- toute construction ou installation, tout affouillement ou exhaussement de sol à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 ci-dessous.
- les sous-sols enterrés sont interdits.
- les exhaussements/remblaiements sont interdits sauf s'ils sont liés aux constructions autorisées dans le secteur.

## **Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services autorisés dans la zone. Cette construction doit être attenante aux bâtiments de l'activité économique.

Dans le secteur UXi, sont admises les constructions à condition que le premier niveau de plancher des bâtiments soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence (Cf carte de l'Atlas de la Sèvre Niortaise qui est annexée au présent règlement). Dans le cas d'une extension de construction existante, il pourra être admis un premier niveau de plancher à une hauteur inférieure à la crue de référence mais sans être inférieure au premier niveau de plancher de la construction existante, si la mise hors d'eau est rendue impossible pour des raisons techniques ou pour l'application de normes (par exemple, accessibilité handicapés).

## **Article UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la R.D. 938 peuvent être interdits ou soumis à la réalisation d'aménagements de sécurité.

### **2. Voirie**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

#### **Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. Eau potable**

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

##### **2. Assainissement**

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique).

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire et l'accord du gestionnaire sera nécessaire.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique) et l'accord du gestionnaire sera nécessaire.

##### **3. Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

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

Des ouvrages permettant un pré-traitement approprié et la rétention d'un volume limitant le rejet à 3 litres/seconde/hectare dans le milieu naturel ou le réseau collectif seront nécessaires.

#### **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.

#### **5. Electricité**

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

#### **Article UX 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### **Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait avec un minimum de 10 mètres de l'emprise de la R.D. 938,
- en retrait avec un minimum de 6 mètres de l'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

1/ Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la construction projetée est inférieure à 6 mètres de hauteur (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

2/ lorsque la limite séparative est une limite de zone avec la zone UC, la zone Agricole ou un de ses secteurs :

- l'implantation en limite séparative est interdite.
- la marge de recul minimum est de 6 m.

3/ Les dispositions des deux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

**Article UX 9 - EMPRISE AU SOL :**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

§ 1 - Rappel

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

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 12 mètres.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article UX 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

**I – Dispositions générales :**

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.

**II - Architecture contemporaine et bioclimatique :**

La réalisation de constructions 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.



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.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### **III - Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

#### 1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

- 25 à 35% pour les couvertures en tuiles canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants.
- 25 % pour les couvertures en tôles prélaquées ou en fibrociment de teinte naturelle

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### 2 – Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués, en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limités afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Pour les bâtiments artisanaux, privilégier l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

#### 3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- Les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

## **Article UX 12 - 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.

Les besoins en emplacements de stationnement sont :

- |  |  |
|--|--|
| * Commerces  | 1 place pour 15 m <sup>2</sup> de surface de vente indépendamment des aires de livraison   |
| * Bureaux<br>Professions libérales                       | 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle de l'activité   |
| * Artisanat<br>Activités industrielles                   | 1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, à la manutention et à la livraison des produits utilisés ou fabriqués par l'activité |
| * Restaurants et bars                                    | 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle recevant la clientèle  |
| * Salles de spectacles<br>Equipements sportifs et de jeu | 1 place pour cinq spectateurs  |

\* La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

## **Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

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

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

En limite de zone agricole ou naturelle, il devra être planté des haies.

## **Article UX14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

## **ZONE A URBANISER : AU**

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les constructions doivent respecter les principes d'urbanisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Toute construction susceptible de créer 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,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.

Les carrières,

Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas autorisés par un permis de construire ou d'aménager.

Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage artisanal et industriel

Dans le secteur couvert par la servitude instituée au titre de l'article L 123-2 tel que défini sur le document graphique (pièce 5), sont interdits pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global :

- les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

**Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les principes d'urbanisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cas où la surface résiduelle de la zone ne permettrait pas la réalisation d'une opération d'ensemble, il sera possible de finir l'urbanisation de la zone par la réalisation d'une construction isolée.

**Article AU 3 - ACCES ET VOIRIE :**

**1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

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

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

Pas d'accès direct sur l'impasse des Coteaux, sur la rue de la Croix Mouclet, sur la rue des Basselles, sur la rue de la Plaine, sur la rue de Béchereau.

**2. Voirie**

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

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

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

La trame des voies doit respecter les principes d'organisation prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

<b>Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :</b>
--

**1. Eau potable :**

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. L'accord du gestionnaire sera nécessaire.

**3. Eaux pluviales :**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

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

Un ouvrage de rétention des eaux pluviales limitant le rejet à 3 litres/seconde/hectare dans le milieu naturel ou le réseau collectif sera nécessaire.

**5. Electricité**

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

**Article AU 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

**Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou en retrait avec un maximum de 5 m.
- ou dans le respect d'une cohérence architecturale pour les ensembles immobiliers (notamment les constructions groupées ou les lotissements),

Des dispositions différentes sont admises :

- au delà de la marge de recul de 5m de l'alignement lorsque cela permet une meilleure utilisation de la parcelle notamment en terme de maîtrise de la consommation en énergie (ensoleillement),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les contraintes techniques l'imposent.
- pour les bâtiments annexes et les piscines.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123.1.5.7ème.

**Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les extensions des constructions qui peuvent être édifiées dans le prolongement du bâti existant,
- pour les bâtiments annexes qui n'excède pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur,
- pour les piscines à condition que le bassin soit implanté à une distance minimum de 1 m de la limite séparative,

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les contraintes techniques l'imposent.

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

Non réglementé

**Article AU 9 - EMPRISE AU SOL :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

**Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

**§ 1 - Rappel**

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

**§ 2 - Hauteur maximum**

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres, sauf dans le secteur AU du bourg, où la hauteur maximale ne pourra pas excéder 12 mètres.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

**I – Dispositions générales :**

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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

## **II - Architecture contemporaine et bioclimatique :**

La réalisation de constructions, y compris pour les 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

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.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

## **III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.5.7ème du code de l'urbanisme :**

Le permis de démolir est institué pour les éléments bâtis repérés sur le document graphique.

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- 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.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) 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.

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le cas échéant, le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.



**IV- Constructions neuves autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (s'applique également aux extensions de maisons récentes) :**

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. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

**1 - Toitures**

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Les toitures terrasses sont admises.

**2 – Façades**

Elles présenteront un aspect de type pierre du pays, ou elles seront enduites ( finition lissée, talochée ou grattée fin), avec un coloris de teinte naturelle et claire en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).

**3 - Huisseries – menuiseries**

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade le cas échéant.

Les volets pourront également être des volets roulants dont le coffre n'est pas apparent.

En outre, pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront à dominante verticale.

**4 - Clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

En limite du domaine public :

Les clôtures seront composées:

- soit d'un muret maçonné (agglomérés de ciment ou brique avec enduit, ou moellons de pierres de pays) de 1 mètre maximum de hauteur doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- soit d'une clôture de 1 mètre maximum de hauteur doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- soit de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, le grillage étant positionné côté espace privatif et la haie côté espace public.

La composition des différentes haies pourra s'appuyer sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

En limite séparative :

Non réglementé sauf en limite de zone A et N et de leurs secteurs. En ce cas :

Les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage vert. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés.

**V - Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

- 25 à 35% pour les couvertures en tuiles canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants.
- 25 % pour les couvertures en tôles prélaquées ou en fibrociment de teinte naturelle

Les toitures terrasses sont autorisées.

2 – Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués, en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limités afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Pour les bâtiments artisanaux, privilégier l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- Les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

**VI - Energies renouvelables**

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

## Article AU 12 - 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.

Les besoins en emplacements de stationnement sont :

\* Habitat individuel 2 places par logement

\* Habitat collectif 1.5 place par logement

+ places visiteurs dans les opérations d'ensemble à raison d'une place pour 2 logements.

\* Commerces 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de vente  
indépendamment des aires de livraison

\* Bureaux  
Professions libérales 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher indépendamment  
des besoins propres à l'accueil de la clientèle de l'activité

\* Artisanat  
Activités industrielles 1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à  
l'accueil de la clientèle, à la manutention et à la livraison des produits  
utilisés ou fabriqués par l'activité

\* Restaurants et bars 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle recevant la clientèle

\* Salles de spectacles  
Equipements sportifs et de jeu 1 place pour cinq spectateurs

\* La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle  
auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

## Article AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de stationnement.

Les haies existantes en périphérie de la zone devront être conservées. Des haies nouvelles devront être plantées conformément aux principes de composition de la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement.

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces non imperméabilisés.

Les éléments repérés en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> doivent être conservés. Toutefois, ils pourront être partiellement supprimés :

- pour permettre un accès si aucun autre accès n'est possible,
- pour permettre le passage d'une voie si cela est prévu dans les orientations d'aménagement,
- ou en cas de menace pour la sécurité publique.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

#### **Article AU 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, **s'ils le souhaitent**, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

## **ZONE AGRICOLE : A**

Caractéristiques de la zone :

C'est un secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs Ah qui recouvrent des habitations ou des hameaux isolés dans la zone agricole (par ex : Froidefond) ou à l'écart de secteurs urbanisés (ex : Verdale).

La zone A comprend également un secteur Ap correspondant à des secteurs agricoles qui présentent un enjeu particulier sur le plan des grands paysages (par ex : la plaine et le coteau sous le bourg) ou qui correspondent à la Trame Verte et Bleue identifiée dans le SCOT entre les grands boisements au nord du territoire agricole (=flèche du PADD). Ces secteurs doivent conserver leur vocation agricole sans construction. Secteur sans construction ni aménagement et sans ouvrages, sans affouillements et exhaussements de sol (par ex : bassin de retenue d'eau pluviale).

La zone A comprend aussi un secteur Api qui correspond à des secteurs inondables du fait :

- soit de la résurgence de nappes phréatiques,

- soit de crues de la Sèvre niortaise.

Dans ces secteurs, pas de construction ni d'aménagement (par ex : parc de stationnement) et pas d'ouvrages, ni d'affouillements et exhaussements de sol.

La zone A comprend un secteur Ai inondable en raison des crues de la Sèvre Niortaise mais constructible. Les constructions sont soumises à des conditions particulières énoncées dans le règlement.

La zone A comprend enfin deux secteurs pouvant accueillir des activités :

- secteur At : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à la réalisation de sanitaires, l'aménagement d'un camping caravanning et au parc de stationnement liées à l'hébergement touristique existant.
- secteur Ax : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à la construction **d'un seul** local artisanat ou entrepôt et à l'extension du bâtiment existant. Extension de l'habitation existante, réalisation d'annexes et d'une piscine autorisées sous conditions.

Enfin, certains secteurs sont couverts par une trame, en plus des délimitations de zone : il s'agit d'une trame pour les zones humides identifiée dans l'inventaire des zones humides, assortie de dispositions particulières dans le règlement,

Sous cette trame : pas de construction, ni d'aménagement, sont interdites les opérations d'imperméabilisation, de remblai.

Il existe également une trame pour les mares repérées pour lesquelles le règlement fixe une interdiction de comblement.

## Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions d'habitation autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en cas de changement de destination de bâtiments ayant une valeur patrimoniale ou architecturale, repérés sur le document graphique et sauf dans les secteurs Ah,
- les piscines sauf dans les secteurs Ah, At et Ax,
- Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier sauf dans le secteur Ah,
- Les bureaux,
- Les constructions nouvelles destinées au commerce qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, sauf dans le secteur Ax
- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- Les entrepôts qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, sauf dans le secteur Ax
- Les changements de destination sauf ceux prévus à l'article A2 ci-dessous
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage, sauf dans le secteur At
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction ou aire de jeux et de sports,
- Les golfs,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Le dépôt de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les carrières,
- Les constructions, installations et travaux destinés à la réalisation et au fonctionnement d'équipements de production d'électricité à partir de l'énergie solaire lorsqu'ils ne sont pas destinés à un usage domestique ; seule l'implantation au sol est interdite.

Dans les secteurs Api et Ap : toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Dans les secteurs Ai, At et Ax, toute occupation ou utilisation des sols autres que celles prévues à l'article 2 sont interdites.

Pour les zones humides identifiées sur le document graphique (pièce 5), sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol,
- tout aménagement,
- les opérations d'imperméabilisation, de remblai.

Dans le secteur Ai,

- toute construction ou installation, tout affouillement ou exhaussement de sol à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 ci-dessous.
- les sous-sols enterrés sont interdits.
- les exhaussements/remblaiements sont interdits sauf s'ils sont liés aux constructions autorisées dans le secteur.

Le comblement des mares repérées sur le document graphique (pièce 5) est interdit.

**En outre**, dans le périmètre de protection du captage AEP de la Touche Poupard, les prescriptions de l'arrêté préfectoral qui définissent la protection de la ressource en eau devront être respectées.

<b>Article A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

- les équipements de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sont admis en toiture de bâtiments qu'ils soient destinés à un usage domestique ou à la revente, dans les conditions prévues à l'article 11, paragraphe relatif aux énergies renouvelables.

### **1 - Dans la zone A sauf secteur Ah**

- Sont autorisés les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage déclaré, y compris équin, 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, en cas de création d'un nouveau siège ou à des exigences techniques, et sous réserve qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (par ex : ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales).
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières ou qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux fouilles archéologiques.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique (pièce 5) à condition qu'ils préservent l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- les extensions des constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole et leurs annexes accolées (y compris piscines), à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation.

**Rappel :** Dans le périmètre de protection du captage AEP de la Touche Poupard, les prescriptions de l'arrêté préfectoral qui définissent la protection de la ressource en eau devront être respectées.

**Rappel :** Dans le périmètre de protection du captage de la Touche Poupard, les constructions et utilisations du sol suivantes sont soumises à la réglementation générale existante en matière de protection du captage :

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides à usage domestique,
- le pacage des animaux.



## **2 – Dans le secteur Ah**

A condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage, sont admis :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur constructions existantes (hors travaux d'entretien et de réparation ordinaire qui ne sont soumis à aucune formalité) :
- les extensions des constructions d'habitation à condition que ces extensions soient mesurées et n'excèdent pas 20% d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
- l'aménagement de constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
- les travaux de ravalement et travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions sous réserve qu'ils respectent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions (cf art 11),
- les nouveaux bâtiments annexes et leur extension (garages, abris de jardins, etc...), à condition qu'ils soient liées aux constructions existantes et que leur superficie n'excède pas en totalité 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction, et qu'ils soient implantés à moins de 20 m de l'habitation dont elles dépendent,
- les piscines à condition qu'elles soient liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantés à moins de 20 m de l'habitation dont elles dépendent. Dans le cas de piscines couvertes, la superficie ne doit pas excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les clôtures à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
- les châssis et les serres,
- les murs,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire,

**Rappel :** dans le périmètre de protection du captage AEP de la Touche Poupard, les prescriptions de l'arrêté préfectoral qui définissent la protection de la ressource en eau devront être respectées.

**Rappel :** Dans le périmètre de protection du captage de la Touche Poupard, les constructions et utilisations du sol suivantes sont soumises à la réglementation générale existante en matière de protection du captage :

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides à usage domestique,
- le pacage des animaux.

### **3 – Dans le secteur Ai :**

Les constructions ci-dessous sont admises à condition que le premier niveau de plancher des bâtiments soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence (Cf carte de l'Atlas de la Sèvre Niortaise qui est annexée au présent règlement). Dans le cas d'une extension de construction existante, il pourra être admis un premier niveau de plancher à une hauteur inférieure à la crue de référence mais sans être inférieure au premier niveau de plancher de la construction existante, si la mise hors d'eau est rendue impossible pour des raisons techniques ou pour l'application de normes techniques.

- Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage déclaré, y compris équin, 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, en cas de création d'un nouveau siège ou à des exigences techniques, et sous réserve qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (par ex : ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales).

### **4 – Dans le secteur At :**

A condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage, sont admis :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un terrain de camping caravanning,
- l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanning à condition que le nombre d'emplacements soit limité à 10 emplacements ;
- l'aménagement d'un parc de stationnement à condition qu'il soit lié aux installations touristiques autorisées.

### **5 – Dans le secteur Ax :**

A condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage, sont admis :

- la construction d'un local artisanal ou d'un entrepôt à condition qu'il n'y ait qu'une seule construction nouvelle et qu'elle soit implantée à proximité des bâtiments existants,
- l'extension des bâtiments existants à condition que cette extension n'excède pas 50 m<sup>2</sup> au total pour chaque construction, que ce soit en une ou plusieurs fois,
- la réalisation de bâtiments annexes et d'une piscine sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en totalité.

## **Article A3 - ACCES ET VOIRIE :**

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la R.D. 938 peuvent être interdits ou soumis à la réalisation d'aménagements de sécurité.

### **2. Voirie**

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

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

Les chemins de randonnées seront conservés.

## **Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

### **1. Eau potable :**

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

## **2. Assainissement :**

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau collectif avec l'accord du gestionnaire lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

## **3. Ecoulement des eaux pluviales :**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

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

## **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.

<b>Article A 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b>
---

Non réglementé

<b>Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</b>
--

### **1 - Dans la zone A et les secteurs At, Ax :**

Les constructions doivent être implantées à 5 m 00 au moins de l'alignement et à 9 m 00 au moins de l'axe de la voie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

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

### **2 - Dans le secteur Ah :**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

**Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les extensions des constructions qui peuvent être édifiées dans le prolongement du bâti existant,
- pour les bâtiments annexes qui n'excède pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur,
- pour les piscines à condition que le bassin soit implanté à une distance minimum de 1 m de la limite séparative,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les contraintes techniques l'imposent.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et 3 m minimum des éléments paysagers (haies) repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

Les bâtiments agricoles doivent respecter une marge de recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des zones U, AU et Ah.

**Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé.

**Article A9 - EMPRISE AU SOL :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans la zone A hormis dans les secteurs suivants :

**1- Dans le secteur Ah :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise initiale excède 50 % de la surface du terrain à condition de ne pas créer de logement nouveau.

**2 – Dans le secteur At :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

**3 – Dans le secteur Ax :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

**Article A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

**1- Pour les bâtiments agricoles :**

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.

**2 – Pour les autres constructions en zone A et dans les secteurs Ah, At et Ax :**

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

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres.

La hauteur des annexes sera limitée à 4,50m.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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).

**Article A11 - ASPECT EXTERIEUR :**

**I – Dispositions générales :**

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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

**II - Architecture contemporaine et bioclimatique :**

La réalisation de constructions, y compris pour les 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

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.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### **III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.5.7ème du code de l'urbanisme :**

Le permis de démolir est institué pour les éléments bâtis repérés sur le document graphique.

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- 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.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) 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.

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le cas échéant, le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

### **IV - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine**

#### 1 - Toitures

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine, les pentes existantes ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).

Conserver le plus possible les tuiles anciennes.

Réutiliser les « courantes » en couvrantes.

Éviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

## 2 - Façades

Retrouver ou approcher la composition de l'enduit d'origine. Utiliser des sables ayant la teinte des sables locaux. Toutefois il est possible d'utiliser des techniques différentes comme le lait de chaux et l'introduction de pigments pour apporter une teinte particulière, sans s'écarter des teintes couramment rencontrées dans l'environnement bâti traditionnel.

Pour les reprises, surélévations, prolongements de murs existants : l'aspect extérieur devra être identique.

Pour les ravalements : préserver les détails apparents tels que corniches, encadrements, soubassement... La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

## 3 - Huisseries - menuiseries

Conserver au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

Conserver les baies de proportions verticales (largeur : 2/3 de la hauteur).

Conserver le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue.

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

## 4 – Couleurs

S'inspirer des couleurs des constructions locales. Par exemple : blanc cassé, gris clair, vert, brun.

Eviter les lasures et les vernis.

## 5 - Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures neuves devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.

## **V - Dans le cas de changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels :**

Dans le cas de changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées. (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel.)

Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.

Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.



Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.

**VI - Constructions neuves autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (s'applique également aux extensions de maisons récentes) :**

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. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Les toitures terrasses sont admises.

2 – Façades

Elles présenteront un aspect de type pierre du pays, ou elles seront enduites ( finition lissée, talochée ou grattée fin), avec un coloris de teinte naturelle et claire en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).

3 - Huisseries – menuiseries

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade le cas échéant.

Les volets pourront également être des volets roulants dont le coffre n'est pas apparent.

En outre, pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront à dominante verticale.

4 - Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

En limite du domaine public :

Les clôtures seront composées:

- soit d'une clôture de 1 mètre maximum de hauteur doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- soit de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, le grillage étant positionné côté espace privatif et la haie côté espace public.

La composition des différentes haies pourra s'appuyer sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

En limite séparative :

Les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage vert. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés.

**VII - Constructions neuves de bâtiments agricoles :**

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Le volume et la coloration s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale.

Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel, couvert par une toiture à 2 pans et le faitage dans le sens de la longueur.

Pour les bâtiments rectangulaires couverts avec une toiture à 2 pans, la pente sera comprise entre 21 % et 31 %.

La couverture sera en fibrociment de teinte naturelle ou en tôle prélaquée de couleur grise RAL 7038 ou plus sombre.

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors la pente de couverture sera comprise entre 28 % et 40 %.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.

En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme en bardage), celle-ci sera prélaquée mate...

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

**VIII – Autres constructions**

1 - Les vérandas :

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Recommandation : l'orientation Sud ou Ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

2 - Les locaux de surfaces inférieures à 20 m<sup>2</sup>, les garages et les abris de jardin :

La couverture aura un aspect de type tuiles canal, ou mécanique plate ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

3 - Autres :

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

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

### **IX - Energies renouvelables**

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

#### **Article A12 - STATIONNEMENT :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

#### **Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

##### **1 – Espaces libres et plantations**

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

##### **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.

##### **3 – Arbres et haies à conserver**

En application de l'article L123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

<b>Article A14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>
---

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, **s'ils le souhaitent**, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## **ZONE NATURELLE : N**

CARACTERE 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur :

- **NE** : secteur bâti correspondant au stand de tir où les évolutions du bâti sont possibles.
- **NH** : secteur bâti de Béchereau dans lequel en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités de construire sont limitées à des possibilités d'évolution des constructions existantes et de leurs annexes.

### **Dans les zones N, présence de trames en plus des délimitations de zone :**

- une trame pour les zones humides identifiées dans l'inventaire des zones humides,
- une trame pour la zone inondable liée au risque de rupture de barrage de la Touche-Poupard,

Sous ces trames : pas de construction, ni d'aménagement, sont interdites les opérations d'imperméabilisation, de remblai.

- une trame pour les zones inondables définies par l'atlas de l'aléa inondation de la Sèvre Niortaise en amont de Niort, assortie de dispositions particulières dans le règlement,
- une trame pour les mares repérées pour lesquelles le règlement fixe une interdiction de comblement.

### **Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Tout est interdit sauf ce qui est admis sous conditions à l'article N2 ci-dessous.

Pour les zones humides identifiées sur le document graphique (pièce 5), sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol,
- tout aménagement ;
- les opérations d'imperméabilisation, de remblai.

Dans la zone inondable liée au risque de rupture de barrage de la Touche-Poupard identifiée sur le document graphique (pièce 5), sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol,
- tout aménagement ;

Dans la zone inondable liée au risque d'inondation de la Sèvre Niortaise, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles édictées à l'article 2 ci-dessous.

Le comblement des mares repérées sur le document graphique (pièce 5) est interdit.

<b>Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:</b>
---

**1 - Dans la zone N :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- l'aménagement de sentiers piétonniers à condition qu'ils ne créent pas de surface imperméabilisée,
- le mobilier urbain (bancs, panneaux, etc...) à condition qu'il soit lié à la découverte du secteur (randonnée, activités pédagogiques, etc...).

**2 - Dans le secteur Nh :**

A condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage, sont admis :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur constructions existantes (hors travaux d'entretien et de réparation ordinaire qui ne sont soumis à aucune formalité) :
- les extensions des constructions d'habitation à condition que ces extensions soient mesurées et n'excèdent pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
- l'aménagement de constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
- les travaux de ravalement et travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions sous réserve qu'ils respectent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions (cf art 11),
- les nouveaux bâtiments annexes et leur extension (garages, abris de jardins, etc...), à condition qu'ils soient en rapport avec des constructions existantes et que leur superficie n'excède pas en totalité 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction, et qu'ils soient implantés à moins de 20 m de la construction dont ils dépendent,
- les clôtures à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
- les châssis et les serres,
- les murs,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire,

3 - Dans le secteur Ne :

A condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage, sont admis :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension mesurée des constructions existantes

4 - Dans la zone inondable liée au risque d'inondation de la Sèvre Niortaise (cf trame sur le document graphique (pièce n°5)) :

- les équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général,
- l'aménagement de sentiers piétonniers à condition qu'ils ne s'accompagnent pas de remblais et d'exhaussements,
- le mobilier urbain (bancs, etc), à condition qu'il n'entrave pas l'écoulement de crues.

<b>Article N3 - ACCES ET VOIRIE :</b>
---------------------------------------

**1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la R.D. 938 peuvent être interdits ou soumis à la réalisation d'aménagements de sécurité.

**2. Voirie**

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

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

Les chemins de randonnées seront conservés.



**Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

**1. Eau potable :**

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**2. Assainissement :**

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet. L'accord du gestionnaire sera nécessaire.

**3. Ecoulement des eaux pluviales :**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

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

**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 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

**1 - Dans la zone N et son secteur Ne :**

Les constructions doivent être implantées à 5 m 00 au moins de l'alignement et à 9 m 00 au moins de l'axe de la voie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

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

**2 - Dans le secteur Nh :**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

**Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les extensions des constructions qui peuvent être édifiées dans le prolongement du bâti existant,
- pour les bâtiments annexes qui n'excède pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur,
- pour les piscines à condition que le bassin soit implanté à une distance minimum de 1 m de la limite séparative,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les contraintes techniques l'imposent.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et 3 m minimum des éléments paysagers (haies) repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

**Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé.

**Article N9 - EMPRISE AU SOL :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans la zone N hormis dans les secteurs suivants :

**1- Dans le secteur Nh :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise initiale excède 50 % de la surface du terrain à condition de ne pas créer de logement nouveau.

**2 – Dans le secteur Ne :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

Dans la zone N et ses secteurs Nh :

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur des annexes sera limitée à 3,50m.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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).

**Article N11 - ASPECT EXTERIEUR :**

**I – Dispositions générales :**

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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

## **II - Architecture contemporaine et bioclimatique :**

La réalisation de constructions, y compris pour les 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

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.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

## **III - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine**

### 1 - Toitures

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine, les pentes existantes ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).

Conserver le plus possible les tuiles anciennes.

Réutiliser les « courantes » en couvrantes.

Eviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

### 2 - Façades

Retrouver ou approcher la composition de l'enduit d'origine. Utiliser des sables ayant la teinte des sables locaux. Toutefois il est possible d'utiliser des techniques différentes comme le lait de chaux et l'introduction de pigments pour apporter une teinte particulière, sans s'écarter des teintes couramment rencontrées dans l'environnement bâti traditionnel.

Pour les reprises, surélévations, prolongements de murs existants : l'aspect extérieur devra être identique.

Pour les ravalements : préserver les détails apparents tels que corniches, encadrements, soubassement... La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

### 3 - Huisseries - menuiseries

Conserver au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

Conserver les baies de proportions verticales (largeur : 2/3 de la hauteur).

Conserver le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue.

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

### 4 – Couleurs

S'inspirer des couleurs des constructions locales. Par exemple : blanc cassé, gris clair, vert, brun.

Eviter les lasures et les vernis.

### 5 - Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures neuves devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.

## **IV - Dans le cas de changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels :**

Dans le cas de changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées. (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel.)

Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.

Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.

Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.

## **V - Constructions neuves autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (s'applique également aux extensions de maisons récentes) :**

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. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

### 1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

Les toitures en tuiles creuses ou romanes de terre cuite reprendront la couleur des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. (Tuiles plates, tuiles mécaniques proscrites, excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).

**Leur pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.**

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Les toitures terrasses sont admises.

### 2 – Façades

Elles présenteront un aspect de type pierre du pays, ou elles seront enduites ( finition lissée, talochée ou grattée fin), avec un coloris de teinte naturelle et claire en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).

### 3 - Huisseries – menuiseries

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade le cas échéant.

Les volets pourront également être des volets roulants dont le coffre n'est pas apparent.

En outre, pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront à dominante verticale.

### 4 - Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

En limite du domaine public :

Les clôtures seront composées:

- soit d'une clôture de 1 mètre maximum de hauteur doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- soit de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, le grillage étant positionné côté espace privatif et la haie côté espace public.

La composition des différentes haies pourra s'appuyer sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

En limite séparative :

Les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage vert. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés.

## **VI – Autres constructions**

### 1 - Les vérandas :

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Recommandation : l'orientation Sud ou Ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

### 2 - Les locaux de surfaces inférieures à 20 m<sup>2</sup>, les garages et les abris de jardin :

La couverture aura un aspect de type tuiles canal, ou mécanique plate ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

### 3 - Autres :

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

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

## **VII - Energies renouvelables**

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

#### **Article N12 - STATIONNEMENT :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

#### **Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

##### **1 – Espaces libres et plantations**

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

##### **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.



### **3 – Arbres et haies à conserver**

En application de l'article L123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

<b>Article N14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>
---

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, **s'ils le souhaitent**, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## **ANNEXES**

I - Liste du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme

II – Carte de l'Atlas des risques d'inondation de la Sèvre Niortaise

III – Arrêté préfectoral n° 09.79.005 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune d'Exireuil

**I - Liste du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme :**

<b>N° sur le plan</b>	<b>Lieu dit</b>	<b>Désignation</b>	<b>Intérêt</b>	<b>Réf. Cadastres</b>
1	Avanton	Château d'Avanton	Architectural	560 – 561 – 372
2	Vairé	Château de Vairé + parc et dépendances	Architectural	261 – 257 – 83 – 73 à 79 - 258
3	La Grande Nallière	Maison bourgeoise	Architectural	
4	Aubigny	Château d'Aubigny + parc et dépendances	Architectural	96 – 97 – 141 – 488
5	La Rougerie	Maison bourgeoise	Architectural	421 et autres ?
6	Bourg	Château du Petit Logis + parc et dépendances	Architectural	127 – 161 – 199 – 201 – 131 à 134
7	Bourg	Château du Pin + parc et dépendances	Architectural	243 – 242
8	Fontournable	Lavoir	Historique	391
9	La Chalonnaire	Corps de ferme	Architectural	203
10	Bourg Rue de la Pierre Levée	Cimetière protestant	Historique	25
11	Chemin de la Gatonnaire	Cimetière protestant	Historique	A localiser
12	Les Noues	Bâtiment agricole	Architectural	54
13	chemin rural d'Exireuil aux Bernatières	Croix hosannière	Historique	
14	Chemin de l'Abbaye	Croix hosannière	Historique	