

COMMUNE DE PAMPROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

P.O.S. P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration P.O.S.			1984
Révision			04.04.1995
Modification			02.12.1999
Modification			12.08.2002
Elaboration P.L.U.	18.04.2005	8.09.2008	30.03.2009
Modification	17/12/2010		20/09/2010
Révision simplifiée	19/04/2010		24/01/2011
Modification	19/04/2010		24/01/2011
Modification simplifiée	03/02/2014		19/05/2014

SOMMAIRE

Le présent règlement du plan local d'urbanisme est divisé en six parties :

- Dispositions générales
- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Annexe

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PAMPROUX.

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

2 - 1 REGLES GENERALES APPLICABLES

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune les prescriptions définies dans les articles suivants dudit code :

L 110	prise en compte du territoire national
L 111.1.1	directives territoriales d'aménagement
L 111.1.4	entrées de villes aux abords des axes routiers
L 111.7	sursis à statuer
R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
R 111.4	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
R 111.15	protection de l'environnement
R 111.21	respect des sites et paysages
R.123.10.1	densité des constructions.

Ces textes sont présentés en annexe du règlement.

En outre, les lois d'ordre public suivantes sont applicables :

- * la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977
- * la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- * la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et les décrets des 29 mars 1993 et 3 juin 1994
- * la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, l'arrêté normatif du 28 octobre 1994, les décrets du 9 janvier 1995 et arrêtés du 5 mai 1995 et 30 mai 1996
- * la loi paysage du 8 janvier 1993
- * la loi sur l'environnement du 2 février 1995
- * la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999
- * la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000
- * la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- * l'ordonnance du 8 décembre 2005
- * la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.

2 - 2- REGLES ANTERIEURES

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

2 - 3 REGLES PARTICULIERES

2 - 3 - 1 servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexés au dossier du P.L.U.

2 - 3 - 2 lotissements

Sont également applicables les règlements des lotissements pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du règlement).

2 - 3 - 3 clôtures

En application de la délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (L 421.4, R 421.12). Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration (cf. annexe du règlement).

2 - 3 - 4 installations et travaux divers L 421.1, L 421.4 (cf. annexe du règlement)

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

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

2 - 3 - 5 camping

La réglementation du camping et du stationnement de caravanes est applicable à l'ensemble du territoire communal (L 443.1, L 444.1) (cf. annexe du règlement), ainsi que la réglementation pour l'aménagement de terrains en vue de l'accueil des habitations légères de loisirs (R 111.30 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme).

2 - 3 - 6 espaces boisés, coupes et abattages

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles sont définies par arrêté préfectoral.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du règlement). Toutefois la protection des haies au titre des espaces boisés classés ne saurait interdire l'accès aux parcelles.

2 - 3 - 7 accès aux voies et zones de bruits

L'autoroute A10 et la RD 611 (ex RN 11) sont concernées par les dispositions de l'article L 111-1-4. Elles sont également concernées par le classement des voies bruyantes.

Les restrictions d'accès obéissent à l'article R 111.5 (cf. annexe du règlement).

Sont applicables les arrêtés des 6 octobre 1978 et 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Par ailleurs, est applicable la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ainsi que les décrets du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995, 5 mai 1995 et 30 mai 1996.

2 - 3 - 8 protection de la ressource en eau

L'arrêté inter préfectoral du 25 août 2004 détermine les servitudes afférentes aux périmètres de protection du captage de la Roche Ruffin.

2 - 3 - 9 risque d'inondation

Une partie des berges du Pamproux, de ses sources, dérivations et vallée affluente sont concernées par le risque d'inondation. Des prescriptions relatives aux constructions en secteur à risque sont indiquées dans chaque zone concernée.

2 - 4 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables les mesures de protection des sites archéologiques prescrites par l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, le décret 86-192 du 5 février 1986, l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et le décret du 28 avril 1981 (cf. annexe du règlement).

2 - 5 L'ASSAINISSEMENT

Sont applicables les mesures de protection de l'eau édictées par la loi du 3 janvier 1992 et notamment l'article 35 de la loi précitée faisant diverses obligations aux communes en matière d'assainissement. Cette loi a été complétée par les décrets du 29 Mars 1993, du 3 Juin 1994, du 23 Novembre 1994, du 8 Décembre 1997 et également par les arrêtés du 6 Mai 1996, du 3 Décembre 1996 et du 8 Janvier 1998.

Sont également applicables les dispositions relatives à l'hygiène et à la salubrité publique.

2 - 6 PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER ET DE DEMOLIR

Les constructions et travaux sont soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable (articles L 421 à L 445 du Code de l'Urbanisme).

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L 451 à L 452 du Code de l'Urbanisme (ce qui est le cas notamment pour les constructions situées dans les périmètres de protection des monuments historiques).

Sont autorisées, les reconstructions dans la limite de la S.H.O.N. et des volumes préexistants des constructions, régulièrement édifiées, détruites par un sinistre (cette disposition ne s'applique pas dans les parties du territoire soumises à un risque d'inondation et pour des constructions incompatibles avec le caractère de la zone).

Les dispositions de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas dans les zones d'urbanisation future, les zones agricoles et les zones naturelles ainsi que dans les zones UC non desservies par l'assainissement collectif.

Il peut être demandé aux constructeurs, aménageurs ou lotisseurs, une participation pour la réalisation des voiries et réseaux (cf. annexe du règlement).

Dans le présent règlement, et à défaut de précisions contraires, la notion de construction englobe les constructions nouvelles, les annexes, les extensions des constructions existantes et également les équipements complémentaires aux constructions (piscines, vérandas, citernes, capteurs solaires, ...). Toutefois :

- les vérandas constituent un élément entier, distinct, qui des parois à la couverture se réalisent avec des matériaux homogènes et cohérents.
- les citernes à fuel ou à gaz, faute de pouvoir être enterrées, doivent s'intégrer dans l'aménagement paysager du terrain.
- les capteurs et panneaux solaires des constructions neuves doivent s'intégrer à la toiture. Les contraintes d'étanchéité seront dissimulées par des tuiles ou des ardoises. La perception du châssis sera atténuée par l'usage de couleurs neutres ou sombres.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour

des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Le zonage des risques relatifs à la sécheresse et au gonflement des argiles concerne l'essentiel du territoire communal. Le cas échéant, des fondations appropriées seront exigées pour certaines constructions.

La charte architecturale et paysagère, applicable sur tout le Pays du Haut Val de Sèvre, est un guide de recommandations à l'intention des constructeurs. Elle peut être consultée en Mairie de PAMPROUX.

2 - 7 CARRIERES

Les carrières sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées, modifiée par la loi du 4 janvier 1993.

2 - 8 OUVRAGES TECHNIQUES

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

1°/ Zones Urbaines auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre II :

- UA Centre Bourg (partie historique)
- UB Extensions urbaines
- UC Villages et Hameaux
- UE Activités économiques, artisanales et commerciales

2°/ Zones d'urbanisation future auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre III :

- AU Urbanisation future à long terme
- AUE Urbanisation à court terme pour les activités économiques, artisanales et commerciales.
- AUH Urbanisation à court terme pour l'habitation et les services

3°/ Zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre IV :

- A Activités agricoles
- Ae Protection environnementale

4°/ Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre V :

N	Protection de la zone naturelle
Nc	Loisirs en zone naturelle
Nd	Déchetterie et stations d'épuration
Ne	Protection environnementale
Nh	Tolérance de constructibilité en zone naturelle
Nr	Aires de repos de l'autoroute A 10.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, des titres II et III, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 14° du Code de l'Urbanisme).

TITRE 2

REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 ZONE U A

Caractère du territoire concerné

La zone UA est la zone urbaine constructible principalement à usage d'habitation, elle peut accueillir également toutes les constructions et installations nécessaires à la vie sociale (équipements publics, commerces, services, bureaux, etc...).

- Elle correspond à la partie ancienne, historique, du centre bourg, les constructions y sont denses et généralement implantées à l'alignement des voies et en ordre continu.
- Le règlement veille à préserver les constructions existantes, à permettre l'accueil de nouvelles constructions (habitat et services).

Article UA 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal incompatibles avec le caractère de la zone,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage agricole,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UA 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage
 - . les parcs d'attractions ouverts au public
- les constructions et installations, en secteur inondable identifié sur les documents graphiques du règlement, qui seraient de nature à :
 - . permettre une augmentation de la population par la création de logements supplémentaires
 - . restaurer un bâtiment sinistré pour cause d'inondation
 - . augmenter la surface au sol des constructions existantes
 - . réduire les champs d'expansion des crues notamment par des clôtures faisant barrage à l'écoulement des eaux.

Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions nouvelles à usage de commerce ou de service, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition que les travaux d'équipement nécessaires, internes au projet, soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des

équipements publics (cf. annexe du règlement).

- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation à condition qu'ils soient la conséquence de la construction des piscines.

Article UA 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des 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 publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse, pour desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour (la placette n'est pas comprise dans la longueur de l'impasse).

Article UA 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par

l'aménagement envisagé.

§ 3 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 UA 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle à l'article UA 5.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit dans le respect d'une cohérence architecturale pour les ensembles immobiliers (notamment les constructions groupées ou les lotissements soumis à permis d'aménager)
- Soit en retrait avec un minimum de 5 mètres dans les autres cas.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit en retrait, 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.

Les extensions des constructions peuvent être édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle à l'article UA 8.

Article UA 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 70%.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration ou de changement de destination des bâtiments existants.

Article UA 10 - Hauteur 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.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre constitue un ensemble de recommandations qu'il est utile de prendre en compte.

Les prescriptions relatives à la mise en œuvre des nouvelles techniques d'économie d'énergie sont précisées à l'article 2-6 des dispositions générales.

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.

A ce titre sont interdits :

- les pastiches d'une architecture étrangère au Pays du Haut Val de Sèvre,
- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée

...

- ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
 - l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
 - l'usage de la tôle non prélaquée,
 - les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
 - les toitures monopente d'une construction de plus de 3,50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
 - les chiens assis et fenêtres de toiture dans les couvertures en tuiles creuses ou romanes,
 - les baies vitrées des façades sur rue à l'exception des vitrines commerciales,
 - les ouvertures à dominante horizontale sauf les baies vitrées sur cours et jardins,
 - les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, sauf pour harmoniser avec les murs riverains dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre,
 - la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux).

Et, à l'inverse, sont exigées :

- la cohérence de couleur des enduits, en harmonie avec les façades anciennes badigeonnées à la chaux colorée,
- la dominante verticale des ouvertures (2/3 – 1/3) sauf pour les fenêtres carrées du dernier étage des constructions de plus d'un étage,
- la cohérence de couleur des tuiles de terre cuite avec les couvertures environnantes en tuiles.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article UA 13 - Espaces libres - Plantations

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts (communs ou privés).

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

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

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre préconise, à cet égard, de composer les haies avec des essences variées de caractère champêtre en excluant les thuyas et autres cupressus.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

CHAPITRE 2 ZONE U B

Caractère du territoire concerné

La zone UB est la zone urbaine constructible principalement à usage d'habitation, elle peut accueillir également toutes les constructions et installations nécessaires pour assurer la mixité des fonctions urbaines (artisanat de proximité, commerce, services, bureaux, équipements publics, etc...).

- Elle correspond aux extensions actuelles du bourg qui reçoivent les ensembles pavillonnaires dans lesquels l'habitat est neuf ou rénové (la Gare, les Eaux Barrées, Saint Martin, la Croix d'Hervault, etc...).

- Le règlement veille à préserver les constructions existantes, à permettre l'accueil de nouvelles constructions (habitat et services), et à protéger le cadre de vie des secteurs moins denses.

Article UB 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal incompatibles avec le caractère de la zone,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage agricole,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UB 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage
 - . les parcs d'attractions ouverts au public
- les constructions et installations, en secteur inondable identifié sur les documents graphiques du règlement, qui seraient de nature à :
 - . permettre une augmentation de la population par la création de logements supplémentaires
 - . restaurer un bâtiment sinistré pour cause d'inondation
 - . augmenter la surface au sol des constructions existantes
 - . réduire les champs d'expansion des crues notamment par des clôtures faisant barrage à l'écoulement des eaux.

Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions nouvelles à usage artisanal de commerce ou de service, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition que les travaux d'équipement nécessaires, internes au projet, soient pris en charge par les lotisseurs ou les

constructeurs à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, à condition qu'ils soient la conséquence de la construction des piscines.

Article UB 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des 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 publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse, pour desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour (la placette n'est pas comprise dans la longueur de l'impasse).

Article UB 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 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 UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction nouvelle nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain aura une superficie permettant l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (cette surface peut s'étendre au-delà de la zone UB).

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit dans le respect d'une cohérence architecturale pour les ensembles immobiliers (notamment les constructions groupées ou les lotissements soumis à permis d'aménager)
- soit en retrait avec un minimum de 5 mètres dans les autres cas.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété à condition que la hauteur de la construction au droit de la limite soit inférieure à 5 mètres (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
- soit en retrait, 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.

Les extensions des constructions peuvent être édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës seront implantées à une distance égale ou supérieure à 3 mètres. Pour tenir compte de la configuration des lieux, une règle différente peut s'appliquer aux piscines.

Article UB 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60%.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration ou de changement de destination des bâtiments existants.

Article UB 10 - Hauteur 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 :

- 5 mètres au droit d'une limite séparative,
- 9 mètres pour les logements individuels,
- 12 mètres pour les immeubles collectifs.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre constitue un ensemble de recommandations qu'il est utile de prendre en compte.

Les prescriptions relatives à la mise en œuvre des nouvelles techniques d'économie d'énergie sont précisées à l'article 2-6 des dispositions générales.

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.

A ce titre sont interdits :

- les pastiches d'une architecture étrangère au Pays du Haut Val de Sèvre,
- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 3,50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les chiens assis et fenêtres de toiture dans les couvertures en tuiles creuses ou romanes,
- les ouvertures à dominante horizontale sauf les baies vitrées sur cours et jardins,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, sauf pour harmoniser avec les murs riverains dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre,
- la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux).

Et, à l'inverse, sont exigées :

- la cohérence de couleur des enduits, en harmonie avec les façades anciennes badigeonnées à la chaux colorée,
- la dominante verticale des ouvertures (2/3 – 1/3) sauf pour les fenêtres carrées du dernier étage des constructions de plus d'un étage,
- la cohérence de couleur des tuiles de terre cuite avec les couvertures environnantes en tuiles.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article UB 13 - Espaces libres - Plantations

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts (communs ou privatifs).

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

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

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre préconise, à cet égard, de composer les haies avec des essences variées de caractère champêtre en excluant les thuyas et autres cupressus.

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

CHAPITRE 3 ZONE U C

Caractère du territoire concerné

La zone UC est la zone urbaine constructible principalement à usage d'habitation. L'habitat varie de l'ancien au neuf dans un pêle-mêle souvent harmonieux et encadre souvent un artisanat traditionnel.

- Elle abrite les villages excentrés dans lesquels l'urbanisation est partiellement développée. L'extension de l'urbanisation est parfois freinée pour tenir compte de diverses carences d'équipement (assainissement, protection incendie) ou d'incompatibilités de coexistence (habitat et bâtiments d'élevage).

- Le règlement veille à préserver la vie sociale, à permettre l'accueil de nouvelles constructions (habitat et services), à protéger le cadre de vie des secteurs isolés dans le paysage rural.

- Les dispositions permissives de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas dans les villages non desservis par l'assainissement collectif.

Article UC 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal incompatibles avec le caractère de la zone,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage agricole,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UC 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les aires de jeux et de sport,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage
 - . les parcs d'attractions ouverts au public

Article UC 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions nouvelles à usage artisanal, de commerce ou de service, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),

- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière

...

générale avec le caractère de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition que les travaux d'équipement nécessaires, internes au projet, soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation à condition qu'ils soient la conséquence de la construction des piscines.

Article UC 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

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

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

Article UC 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 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 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction nouvelle nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain aura une superficie permettant l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (cette surface peut s'étendre au-delà de la zone UC).

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement ou lorsque la profondeur de la parcelle ne permet pas de faire autrement.
- dans les autres cas :
 - à 20 mètres de l'emprise de la RD 611 (ex R.N. 11),
 - à 10 mètres de l'emprise des routes départementales,
 - en retrait avec un minimum de 5 mètres de l'emprise des autres voies.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

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

Les extensions des constructions peuvent être édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës seront implantées à une distance égale ou supérieure à 3 mètres. Pour tenir compte de la configuration des lieux, une règle différente peut s'appliquer aux piscines.

Article UC 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 65%.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration ou de changement de destination des bâtiments existants.

Article UC 10 - Hauteur 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 9 mètres.

Article UC 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre constitue un ensemble de recommandations qu'il est utile de prendre en compte.

Les prescriptions relatives à la mise en œuvre des nouvelles techniques d'économie d'énergie sont précisées à l'article 2-6 des dispositions générales.

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.

A ce titre sont interdits :

- les pastiches d'une architecture étrangère au Pays du Haut Val de Sèvre,
- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 3,50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les chiens assis et fenêtres de toiture dans les couvertures en tuiles creuses ou romanes,
- les ouvertures à dominante horizontale sauf les baies vitrées sur cours et jardins,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, sauf pour harmoniser avec les murs riverains dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre,
- la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux).

Et, à l'inverse, sont exigées :

- la cohérence de couleur des enduits, en harmonie avec les façades anciennes badigeonnées à la chaux colorée,
- la dominante verticale des ouvertures (2/3 – 1/3) sauf pour les fenêtres carrées du dernier étage des constructions de plus d'un étage,
- la cohérence de couleur des tuiles de terre cuite avec les couvertures environnantes en tuiles.

Article UC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article UC 13 - Espaces libres - Plantations

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts (communs ou privatifs).

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

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

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre préconise, à cet égard, de composer les haies avec des essences variées de caractère champêtre en excluant les thuyas et autres cupressus.

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

CHAPITRE 4 ZONE U E

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond à l'accueil et au développement des activités économiques, industrielles, commerciales, et artisanales.

Elle occupe plusieurs sites, notamment : la Brelière, le Becquet, Cassebot, la Villedieu.

Article UE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les services de proximité et commerces de détail qui ont vocation à revitaliser les zones d'habitation.
- Les opérations d'habitat groupé.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les carrières.

Article UE 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les installations classées à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- 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 intégrée aux bâtiments de l'activité économique.

Article UE 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des 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 publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

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

Les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales peuvent être interdits, à défaut ils seront soumis à la réalisation d'aménagements de sécurité.

Article UE 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

Les eaux industrielles seront dissociées des eaux domestiques afin d'être gérées de manière différenciée (collecte, traitement, rejet).

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 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 UE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle à l'article UE 5.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au plan (L.111-1-4), les constructions doivent s'implanter :

- en retrait avec un minimum de 10 mètres de l'emprise des Routes Départementales,
- en retrait avec un minimum de 6 mètres de l'emprise des autres voies.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

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

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle à l'article UE 8.

Article UE 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60 %.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle à l'article UE 10 à l'exception de la restriction apportée à l'article UE 7.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre constitue un ensemble de recommandations qu'il est utile de prendre en compte.

Les prescriptions relatives à la mise en œuvre des nouvelles techniques d'économie d'énergie sont précisées à l'article 2-6 des dispositions générales.

Les constructions devront s'adapter au tissu local existant (traitement des franges et des limites de parcelles par le végétal). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture courante des bâtiments industriels (volumes et formes simples, couleur de bardage mate, foncée ou neutre) 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.

A ce titre sont interdits :

- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 4,00 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 2,00 mètres.

Article UE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article UE 13 - Espaces libres - 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 m² de stationnement.

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

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

TITRE 3

REGLEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 1 ZONE A U

Caractère du territoire concerné

Cette zone AU stricte correspond aux parties du territoire destinées à une urbanisation future à long terme.

Cette réserve foncière est située à la sortie ouest de la RD 611 (ex RN 11).

Elle implique l'interdiction de toute implantation qui pourrait en compromettre le développement ultérieur.

L'ouverture à l'urbanisation ne peut résulter que d'une modification ou d'une révision du P.L.U. ou de la création d'une Z.A.C.

Article AU 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol, au sens du Code de l'Urbanisme, de quelque nature que ce soit autre que celle prévue à l'article AU 2.

Article AU 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent de la zone.

Article AU 3 - Conditions de desserte et d'accès aux voies

Sans objet.

Article AU 4 - Conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article AU 11 - Aspect extérieur

Sans objet.

Article AU 12 - Stationnement

Sans objet.

Article AU 13 - Espaces libres, plantations

Sans objet.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 2 ZONE A U E

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à recevoir les futures activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Elle prolonge les zones urbaines de même nature.

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Le règlement de cette zone alternative doit permettre le développement des activités existantes et l'accueil d'activités complémentaires.

Les dispositions permissives de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas à la zone AUE.

A terme, cette zone pourra être classée en zone UE.

Article AUE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les opérations d'habitat groupé.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les carrières.

Article AUE 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions de nouvelles habitations 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 intégrée aux bâtiments de l'activité économique.

- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité des zones urbaines, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

- Les constructions à usage d'activités économiques à condition que les travaux d'équipement internes nécessaires à l'opération soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

Article AUE 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des 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 publiques ou privées en impasse de plus de 150 mètres sont interdites.

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

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

Les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales peuvent être interdits, à défaut ils seront soumis à la réalisation d'aménagements de sécurité.

Article AUE 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

Les eaux industrielles seront dissociées des eaux domestiques afin d'être gérées de manière différenciée (collecte, traitement, rejet).

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux

d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

Article AUE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUE 5.

Article AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait avec un minimum de 10 mètres de l'emprise des Routes Départementales,
- en retrait avec un minimum de 6 mètres de l'emprise des autres voies.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

Pas de règle de retrait pour les parcs photovoltaïques.

Article AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

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

Article AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUE 8.

Article AUE 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60 %.

Article AUE 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUE 10 à l'exception de la restriction apportée à l'article AUE 7.

Article AUE 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre constitue un ensemble de recommandations qu'il est utile de prendre en compte.

Les prescriptions relatives à la mise en œuvre des nouvelles techniques d'économie d'énergie sont précisées à l'article 2-6 des dispositions générales.

Les constructions devront s'adapter au tissu local existant (traitement des franges et des limites de parcelles par le végétal). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture courante des bâtiments industriels (volumes et formes simples, couleur de bardage mate, foncée ou neutre) 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.

A ce titre sont interdits :

- les pastiches d'une architecture étrangère au Pays du Haut Val de Sèvre,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 4,00 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 2,00 mètres.

Article AUE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article AUE 13 - Espaces libres - 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 m² de stationnement.

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

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre préconise, à cet égard, de composer les haies avec des essences variées de caractère champêtre en excluant les thuyas et autres cupressus.

Article AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

CHAPITRE 3 ZONE A U H

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond aux parties du territoire destinées à une urbanisation future à court terme pour l'habitation. Les parties de zone AUH bordent ou complètent les milieux urbains.

Les aménagements doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine, et la continuité des équipements publics (voiries, réseaux divers, espaces publics). Les orientations d'aménagement du PLU précisent des prescriptions spécifiques pour chaque territoire de zone AUH.

Les équipements nécessaires seront pris en charge par les aménageurs, lorsqu'ils sont la conséquence directe du projet, soit par réalisation de travaux, soit par des participations financières (L 332.6.1). Un programme d'aménagement d'ensemble institué par l'article L 332.9 du Code de l'Urbanisme peut être mis en oeuvre lorsque la destination du projet comporte plusieurs objectifs.

Les dispositions permissives de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas à la zone AUH.

A terme, cette zone pourra être classée en zone UB ou UC.

Article AUH 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- les nouvelles constructions et installations à usage industriel,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles,
- les installations classées, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article AUH 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage
 - . les parcs d'attraction ouverts au public

Article AUH 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les installations classées, compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, les constructions et installations liées à une activité, culturelle ou de loisirs, les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de service, de commerce de proximité, ainsi que les constructions mixtes de ces usages et d'habitation, à condition :

. que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),

que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

- Les constructions et aménagements de toute nature admis dans la zone sont autorisés à condition que les travaux d'équipement internes rendus nécessaires par l'opération soient pris en charge par les constructeurs, les lotisseurs ou les aménageurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement). L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le développement cohérent ultérieur de la zone.

Article AUH 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités, voire interdits sur les routes départementales ou soumis à des aménagements de sécurité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des 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, publiques ou privées, de plus de 150 mètres sont interdites.

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse, pour desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour (la placette n'est pas comprise dans la longueur de l'impasse).

Article AUH 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

Article AUH 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction nouvelle nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain aura une superficie permettant l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Article AUH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- dans le respect d'une cohérence architecturale pour les ensembles immobiliers (notamment les constructions groupées ou les lotissements soumis à permis d'aménager)
- à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres dans les autres cas.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

Article AUH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété à condition que la hauteur de la construction au droit de la limite soit inférieure à 5 mètres (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),

- soit en retrait, 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.

Les extensions des constructions peuvent être édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.

Article AUH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës seront implantées à une distance égale ou supérieure à 3 mètres. Pour tenir compte de la configuration des lieux, une règle différente peut s'appliquer aux piscines.

Article AUH 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 40 %.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration ou de changement de destination des bâtiments existants.

Article AUH 10 - Hauteur 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 :

- 5 mètres au droit d'une limite séparative,
- 9 mètres pour les logements individuels,
- 12 mètres pour les immeubles collectifs.

Article AUH 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre constitue un ensemble de recommandations qu'il est utile de prendre en compte.

Les prescriptions relatives à la mise en œuvre des nouvelles techniques d'économie d'énergie sont précisées à l'article 2-6 des dispositions générales.

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.

A ce titre sont interdits :

- les pastiches d'une architecture étrangère au Pays du Haut Val de Sèvre,
- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 3,50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les chiens assis et fenêtres de toiture dans les couvertures en tuiles creuses ou

romanes,

- les ouvertures à dominante horizontale sauf les baies vitrées sur cours et jardins,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, sauf pour harmoniser avec les murs riverains dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre,
- la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux).

Et, à l'inverse, sont exigées :

- la cohérence de couleur des enduits, en harmonie avec les façades anciennes badigeonnées à la chaux colorée,
- la dominante verticale des ouvertures (2/3 – 1/3) sauf pour les fenêtres carrées du dernier étage des constructions de plus d'un étage,
- la cohérence de couleur des tuiles de terre cuite avec les couvertures environnantes en tuiles.

Article AUH 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article AUH 13 - Espaces libres - Plantations

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

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Des arbres en alignement seront plantés sur un trottoir des voies nouvelles.

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

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre préconise, à cet égard, de composer les haies avec des essences variées de caractère champêtre en excluant les thuyas et autres cupressus.

Article AUH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

TITRE 4

REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond à l'essentiel du territoire communal. Elle est réservée aux activités agricoles.

Le secteur Ae est concerné par les préoccupations environnementales de la ZPS (Natura 2000).

Les dispositions permissives de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas à la zone A.

Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 421.1 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés faisant partie d'un massif boisé, en application des articles L 311.1 à L 311.5 du Code Forestier.

Article A 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- **Dans tous les secteurs :**
 - les opérations d'habitat groupé
 - les nouvelles constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial.
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
 - les terrains de camping et de caravanage.
 - les aires de stationnement.
 - les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules hors d'usage
 - . les parcs d'attractions ouverts au public.
- **En outre, en secteur A :**
 - les installations classées autres que celles liées et strictement nécessaires à l'activité agricole.
- **En outre, en secteur Ae :**
 - les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article A 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

➤ **En secteur A :**

- les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service à condition qu'elles soient directement liées aux exploitations agricoles (ces constructions doivent satisfaire aux besoins nés de l'économie rurale, de la promotion de l'agro-tourisme ou du tourisme vert).

- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments d'élevage ou de stockage, à condition que dans le respect de l'article R 111-2 du code rural ces installations ne soient pas incompatibles avec la proximité des zones urbaines ou d'aménagement futur. Tout bâtiment d'élevage ne peut être implanté que dans le respect des normes d'éloignement par rapport aux limites des zones urbanisées ou urbanisables qui reçoivent ou peuvent recevoir des habitations. Ces normes d'éloignement sont celles définies par les lois (hygiène, salubrité publique, installations classées) et par le règlement sanitaire départemental.

- les installations nécessaires au stockage des produits agricoles ainsi que les installations classées nécessaires compatibles avec le caractère de la zone, à condition que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité).

- le changement de destination des constructions de quelque nature que ce soit, à condition :

- . soit que le projet reste lié à l'exploitation agricole,
- . soit que la construction identifiée à cet égard au plan de zonage n'entrave pas par sa présence le bon fonctionnement des activités agricoles.

➤ **En secteur Ae :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole.

- Le changement de destination des constructions, à condition qu'elles soient identifiées à cet égard sur le plan de zonage et qu'elles n'entravent pas le bon fonctionnement des activités agricoles.

Article A 3 - Conditions de desserte et d'accès aux voies

Tout nouvel accès direct sur la RD 611 (ex RN 11) est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière.

La protection des haies n'interdit pas l'accès aux parcelles.

Article A 4 - Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou changement de destination à usage d'habitation nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain aura une superficie permettant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au plan (L.111-1-4), les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement,
- en retrait avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait est porté à 10 m pour les routes départementales.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure à 6 mètres,
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 6 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 8.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 9.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 10.

Article A 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre constitue un ensemble de recommandations qu'il est utile de prendre en compte.

Les prescriptions relatives à la mise en œuvre des nouvelles techniques d'économie d'énergie sont précisées à l'article 2-6 des dispositions générales.

Les constructions devront soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle des bâtiments agricoles 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.

A ce titre sont interdits :

- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction non adossée à un bâtiment existant.

A l'inverse, sont préconisés :

- Bâtiments allongés et étroits
- Utilisation mixte de tôle, bardage bois et béton
- Bardage bois si possible sur une partie des bâtiments
- Couleur neutre ou foncée
- Plantation des abords des bâtiments par des haies bocagères et des arbres.

Article A 12 - Stationnement

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 12.

Article A 13 - Espaces libres - Plantations

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du règlement).

Les haies existantes seront préservées (cette protection ne saurait interdire l'accès aux parcelles).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre préconise, à cet égard, de composer les haies avec des essences variées de caractère champêtre en excluant les thuyas et autres cupressus.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

TITRE 5

REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 ZONE N

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages, notamment aux abords de la vallée du Pamproux, de la Roche Ruffin et de la côte Belet.

Considérés comme un patrimoine d'intérêt général, il convient de gérer ces territoires avec prudence.

Cette zone naturelle comprend en outre cinq secteurs à fonction spécialisée :

- le secteur Nc de l'ancienne carrière qui pourra accueillir des activités ludiques de plein air,
- le secteur Nd concerne la déchetterie communale et les stations d'épuration,
- le secteur Ne compris dans la ZPS (Natura 2000) renforce la protection de l'environnement,
- le secteur Nh correspond aux milieux déjà bâtis en zone naturelle et qui pourront préserver et valoriser les constructions,
- le secteur Nr concerne les aires de repos de l'autoroute A 10.

Les dispositions permissives de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas à la zone N et ses divers secteurs.

Rappel :

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 421.1 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés faisant partie d'un massif boisé, en application des articles L 311.1 à L 311.5 du Code Forestier.

Article N 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol en secteur Ne et celles non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Dans le secteur N :

- les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les installations et travaux divers lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des activités halieutiques et cynégétiques ainsi qu'à l'entretien des berges des fossés et ruisseaux et qu'ils s'inscrivent dans un programme d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général. Ce qui exclut les travaux d'intérêt particulier.

- sauf dans le périmètre soumis à un risque d'inondation identifié sur les documents graphiques du règlement :

- les abris nécessaires aux animaux élevés en prairie bocagère dès lors qu'ils ne sont constitués que d'un toit sur poteaux bois avec le cas échéant une paroi coupe vent et que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m²,

- la rénovation, la réfection, l'entretien des bâtiments existants ainsi que leur extension limitée à 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

b) Dans le secteur Nc :

- les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités sportives (y compris motorisées), de loisirs, culturelles ou éducatives, ainsi que celles destinées au développement du tourisme (restauration, résidences hôtelières, commerces saisonniers, ...)

- les aires de stationnement,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les aires destinées à leur accueil, les parcs d'attraction ouverts au public,

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, nécessaires à la mise en œuvre des activités autorisées dans le secteur et aux activités et recherches à caractère pédologique,

à condition que les travaux d'équipements rendus nécessaires par l'opération soient pris en charge par les aménageurs, et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

- 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.

c) Dans le secteur Nd :

les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie communale et des stations d'épuration. Sont autorisés le stockage des déchets à la condition que toutes les précautions soient prises pour éviter une pollution diffuse.

...

d) Dans le secteur Nh :

- les extensions des constructions et installations de toute nature (les extensions sont calculées par rapport à l'immeuble existant à la date d'approbation du PLU),
- les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines, abris de jardin ...). L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 50% de la SHON existante.
- la restauration et le changement de destination des constructions existantes.

e) Dans le secteur Nr :

les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau autoroutier et notamment aux aires de service et de repos de l'autoroute.

doivent en outre respecter les conditions ci-après :

- . être compatibles avec l'environnement paysager,
- . respecter la végétation existante ou réaliser des plantations compensatoires,
- . résoudre le cas échéant les contraintes du manque d'aptitude des sols à l'assainissement individuel,
- . s'inscrire dans un projet architectural et paysager compatible avec la mise en valeur de la zone.

Article N 3 - Conditions de desserte et d'accès aux voies

Les accès et les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière.

La protection des haies n'interdit pas l'accès aux parcelles.

Article N 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux

pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain aura une superficie permettant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (cette surface peut s'étendre au-delà de la zone Nh).

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Il n'est pas fixé de règle en secteurs Nd et Nr
- En secteurs N et Nh, les constructions doivent s'implanter :
 - à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement,
 - en continuité d'une construction existante,
 - en retrait avec un minimum de 5 mètres.
- Dans le secteur Nc, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres des emprises des voies de toute nature.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Il n'est pas fixé de règle en secteurs Nc, Nd et Nr.
- Dans le secteur Nh, les annexes des constructions peuvent s'implanter :
 - soit en limite de propriété,
 - soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.
 - les extensions des constructions peuvent être édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.
- La règle est sans objet dans les secteurs N et Ne.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle à l'article N 8.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle à l'article N 9.

Article N 10 - Hauteur 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

- Il n'est pas fixé de règle dans les secteurs Nc, Nd et Nr.
- En secteur Nh, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec le bâti avoisinant sans toutefois excéder 8 mètres.
- Dans le secteur N, la rénovation doit respecter le volume initial.

Article N 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre constitue un ensemble de recommandations qu'il est utile de prendre en compte.

Les prescriptions relatives à la mise en œuvre des nouvelles techniques d'économie d'énergie sont précisées à l'article 2-6 des dispositions générales.

Les constructions devront s'adapter au tissu local 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.

A ce titre sont interdits :

- les pastiches d'une architecture étrangère au Pays du Haut Val de Sèvre,
- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,

- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 3,50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les chiens assis et fenêtres de toiture dans les couvertures en tuiles creuses ou romanes,
- les ouvertures à dominante horizontale sauf les baies vitrées sur cours et jardins,
- la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux).
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, sauf pour harmoniser avec les murs riverains dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre,
- les clôtures faisant barrage à l'écoulement des eaux dans les secteurs soumis à risque d'inondation identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Et, à l'inverse, sont exigées :

En secteurs N et Nh

- la cohérence de couleur des enduits, en harmonie avec les façades anciennes badigeonnées à la chaux colorée,
- la dominante verticale des ouvertures (2/3 – 1/3) sauf pour les fenêtres carrées du dernier étage des constructions de plus d'un étage,
- la cohérence de couleur des tuiles de terre cuite avec les couvertures environnantes en tuiles.

En secteurs Nc, Nd et Nr

- des volumes simples intégrés dans l'environnement
- l'unicité d'aspect des matériaux
- la longévité des matériaux.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article N 13 - Espaces libres - Plantations

Les haies existantes et plantations seront préservées ou remplacées par équivalence.

La protection des haies ne saurait interdire l'accès aux parcelles.

Dans le secteur Nc, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

La charte architecturale et paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre préconise, à cet égard, de composer les haies avec des essences variées de caractère champêtre en excluant les thuyas et autres cupressus.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

ANNEXE

SOMMAIRE

- ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES
- LOTISSEMENTS
- CLOTURES
- INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS
- CAMPING ET STATIONNEMENT DES CARAVANES
- STATIONNEMENT
- ESPACES BOISES CLASSES
- ACCES AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION ET MARGES DE REcul
- PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE
- ASSAINISSEMENT
- PARTICIPATION POUR LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

...

ARTICLE L.110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

ARTICLE L.111-1-1

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat et à son initiative ou le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L.145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L.146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

ARTICLE L. 111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du Préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

ARTICLE L.111-7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L.123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L 331-6 du code de l'environnement.

ARTICLE R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE R.111-4

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

ARTICLE R.111-15

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.

ARTICLE R.111-21

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

perspectives monumentales.

ARTICLE R.123-10-1

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

LOTISSEMENTS

ARTICLE L.442-9

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

ARTICLE L.442-14

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

CLOTURES

ARTICLE R.421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;
- b) dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 ;
- d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Commentaire :

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration préalable.

* Habitat collectif	1.5 place par logement
* Commerces	1 place pour 15 m ² de SHON de surface de vente indépendamment des aires de livraison
* Commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale	1,5 fois la SHON des bâtiments affectés au commerce
* Bureaux Professions libérales	1 place pour 20 m ² de SHON 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 ² 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.

● Mesures compensatoires

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art. R. 332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme).

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L.130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et II du titre 1^{er} livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret au Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé, conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE R.130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5e alinéa).
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour application de l'article 793 du code général des impôts.

ACCES AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION ET ZONES EXPOSEES A UNE NUISANCE DE BRUIT

ACCES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

La création d'accès nouveaux peut être limitée, voire interdite.

Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

MARGES DE REcul
ARTICLE R. 111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE L. 111-1-4 (voir ci-avant)

ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Ces dispositions concernent l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur, et notamment de ceux produits par les infrastructures de transport terrestre.

Les constructions aux abords de la RD 611 (ex R.N. 11) et de l'A. 10 devront satisfaire aux conditions du décret du 9 janvier 1995, des arrêtés des 30 mai 1996 et 25 avril 2003 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Arrêté préfectoral du 29 octobre 2003

ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral n°2300363 du 30 novembre 2000 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département des Deux-Sèvres aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 3 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe.

ARTICLE 3 :

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

(1) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part de d'autre de l'infrastructure :

pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
 pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

ARTICLE 4 :

Une cartographie représentant les infrastructures est jointe au présent arrêté préfectoral.

ARTICLE 5 :

Pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 3 du présent arrêté, les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte sont ceux mentionnées à l'article 7 de l'arrêté du 30 mai 1996.

ARTICLE 6 :

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 3 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté

interministériel du 25 avril 1993 susvisé.

Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté interministériel du 25 avril 1993 susvisé.

Pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté interministériel du 25 avril 2003 susvisé.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le Département, ainsi que dans la Nouvelle République et le Courrier de l'Ouest.

ARTICLE 8 :

Les communes intéressées par le présent arrêté sont : Adilly, Aiffres, Airvault, Les Alleuds, Amailloux, Amuré, Ardin, Avon, Azay le Brulé, Beauvoir sur Niort, Belleville, Bessines, Brétignolles, Brion près Thouet, Celles sur Belle, Cerisay, Chail, Champdeniers Saint-Denis, La Chapelle Bertrand, La Chapelle Pouilloux, Chatillon sur Thouet, Chauray, Chenay, Cherveux, Chey, Chiché, Cirières, Clussais la Pommeraie, Coulon, Coulonges sur l'Autize, La Crèche, Echiré, Epannes, Faye sur Ardin, La Ferrière en Parthenay, Fors, La Foye-Monjault, François, Fressines, Frontenay Rohan Rohan, Germond Rouvre, Glénay, Gourgay, Gournay Loizé, Granzay Gript, Lageon, Limalonges, Louin, Louzy, Luzay, Magné, Mairé l'Evescault, Maisonnay, Marigny, Mauléon, Mauzé sur le Mignon, Mazières en Gâtine, Missé, Montalembert, Mougou, Nanteuil, Nueil les Aubiers, Pamproux, La Peyratte, Le Pin, Pompaire, Pouffonds, Prahecq, Prin Deyrancon, Prissé la Charrière, Romans, Saint Christophe sur Roc, Saint Gelais, Saint Germier, Saint Jean de Thouars, Saint Léger de la Martinière, Saint Léger de Montbrun, Saint Martin les Melle, Saint Martin de Saint Maixent, Saint Martin de Sanzay, Saint Maxire, Saint Pardoux, Saint Pierre des Echaubrognes, Saint Pompain, Saint Rémy, Saint Symphorien, Saint Varent, Saint Vincent la Châtre, Sainte Eanne, Sainte Neomaye, Sainte Ouenne, Sainte Radegonde des Pommiers, Sainte Verge, Sauzé-Vaussais, Sciecq, Sepvret, Soudan, Souvigné, Surin, Le Tallud, Tessonnière, Thorigné, Viennay, Villiers en Plaine, Vouillé.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté doit être annexé par les communes visées à l'article 8 au plan local d'urbanisme.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 3 doivent être reportés par le Maire des communes visées à l'article 8 dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 10 :

Les copies des arrêtés interministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003 sont annexées au présent arrêté.

ARTICLE 11 :

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 8 pendant un mois au minimum.

ARTICLE 12 :

Le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions d'isolement acoustique de nature à le réduire, sont tenus à la dispositions du public à la Préfecture des Deux-Sèvres, aux Sous-Préfectures de Bressuire et de Parthenay, dans les Mairies des communes précitées, à la Direction Départementale de l'Equipement des Deux-Sèvres (subdivisions de l'Equipement).

ARTICLE 13 :

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

Monsieur le Sous-Préfet de Parthenay,

Monsieur le Sous-Préfet de Bressuire,

Mesdames et Messieurs les Maires des communes visées à l'article 8,

Monsieur le Directeur Départementale de l'Equipement des Deux-Sèvres.

ARTICLE 14 :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les Sous-Préfets de Bressuire et de Parthenay, Mesdames et Messieurs les Maires des communes visées à l'article 8, et Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement des Deux-Sèvres sont chargés, chacun en ce qui le concerne,

de l'exécution de présent arrêté.

Numéro du tronçon :	RN 11-1
Nom de l'infrastructure :	RN 11
Début du tronçon :	Limite Vienne" Commune de PAMPROUX
Fin du tronçon :	Sortie aggro Villedieu du Perron Commune de PAMPROUX
Catégorie de l'infrastructure :	3
Largeur des secteurs affectés par le bruit (1) :	100 mètres
Type de tissu (rue en U ou Tissu Ouvert) :	Tissu Ouvert.

Numéro du tronçon :	RN 11-2
Nom de l'infrastructure :	RN 11
Début du tronçon :	Sortie aggro Villedieu du Perron Commune de PAMPROUX
Fin du tronçon :	Embranchement A 10 « Epinettes » Commune de PAMPROUX
Catégorie de l'infrastructure :	3
Largeur des secteurs affectés par le bruit (1) :	100 mètres
Type de tissu (rue en U ou Tissu Ouvert) :	Tissu Ouvert.

Numéro du tronçon :	A 10-1
Nom de l'infrastructure :	A 10
Début du tronçon :	Limite Vienne Commune de PAMPROUX
Fin du tronçon :	Limite Charente Maritime Commune de BELLEVILLE
Catégorie de l'infrastructure :	1
Largeur des secteurs affectés par le bruit (1) :	300 mètres
Type de tissu (rue en U ou Tissu Ouvert) :	Tissu Ouvert.

**PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE
DANS CERTAINES PROCEDURES D'URBANISME**

DECRET N° 86-192 DU 5 FEVRIER 1986

relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme

ARTICLE PREMIER

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités.

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

ARTICLES 2 ET 3

(voir l'article R.123-11-h)

ARTICLE R.123-11 (partiel)

Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques

TITRE III DES DECOUVERTES FORTUITES

ARTICLE 14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le ministre des affaires culturelles peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat, ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues aux chapitres Ier et II du présent décret.

A titre provisoire, le ministre des affaires culturelles peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été effectuées sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

ARTICLE 16

Le ministre des affaires culturelles statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Il peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément aux dispositions du paragraphe 3 de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913.

La propriété des trouvailles de caractère mobilier faites fortuitement demeure réglée par l'article 716 du code civil ; mais l'Etat peut revendiquer ces trouvailles moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'expert. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat ; il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

NOTA : Les découvertes fortuites doivent être déclarées à la direction régionale des antiquités préhistoriques et historiques 102 Grand Rue - 86020 POITIERS- Tél. 05.49.88.12.69 (voir aussi article R.111-3-2).

ASSAINISSEMENT

Schéma directeur

Les dispositions du schéma directeur d'assainissement communal s'appliquent ; le cas échéant elles

...

sont rappelées dans la notice technique des annexes sanitaires.

Assainissement individuel

* L'assainissement autonome des bâtiments d'habitation concerne les dispositifs à mettre en oeuvre pour le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques qui ne peuvent être évacuées par un système d'assainissement public destiné à les recevoir.

Il a pour objet d'assurer l'épuration des eaux usées ainsi que leur évacuation sous des modes compatibles avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

* Les eaux usées domestiques, eaux ménagères et eaux vannes ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire les objectifs suivants :

1° - Dans le cas d'un rejet dans le sol, assurer la permanence de l'infiltration et la protection des nappes d'eau souterraines.

2° - Dans le cas exceptionnel d'un rejet dans un milieu hydraulique superficiel, respecter les conditions imposées par le service gestionnaire ou le service chargé de la police des eaux, après avis de l'autorité sanitaire.

* Sont interdits tous les rejets qui ne sont pas réalisés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ; en particulier, sont interdits les rejets d'effluents, même traités dans un puisard, un puits perdu, un puits désaffecté, une cavité naturelle, une carrière.

* Les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine.

Rejets industriels

Dans le cas de rejet par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement sans station d'épuration, l'effluent sera débarrassé de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages, ainsi que des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

Les eaux industrielles collectées par le réseau public du SAAM doivent respecter les normes qualitatives précisées par le règlement intérieur de ce syndicat d'assainissement.

PARTICIPATION A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE L.332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332-9 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332-9 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 ;

4° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332-6 sont les suivantes :

- 1° a) (Abrogé, L. n° 2000 – 1208, 13 décembre 2000) ;
- b) (Abrogé, L. n° 2000 – 1208, 13 décembre 2000) ;

...

- c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142-2 ;
- d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 OB du Code général des impôts ;
- e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du Code général des impôts.

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35-4 du Code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421-3 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 ;

d) La participation pour voiries et réseaux prévue à l'article L.332-11-1;

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut-être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L.332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L.311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L.332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L.332-11-2

La participation prévue à l'article L.332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

Toutefois, les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L.421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le contractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

ARTICLE L.332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à

l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L.332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ARTICLE R.332-15

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.