

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du
24 novembre 2010
le Maire, Monsieur Soumassière:

Saint Martin de Saint Maixent
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT

Modification N° 1
approuvée le 24 novembre 2010



PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision prescrite le 14 septembre 2005
Projet approuvé le 28 octobre 2009
Modification n°1 approuvée le 24 novembre 2010

REGLEMENT

PRÉAMBULE	2
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE U	7
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE U</u>	<u>7</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U</u>	<u>8</u>
ZONE UE	15
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UE</u>	<u>15</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE</u>	<u>16</u>
ZONE UX	20
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UX</u>	<u>20</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX</u>	<u>21</u>
TITRE III –	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
ZONE AU	28
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE AU</u>	<u>28</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU</u>	<u>29</u>
ZONE 1AU	35
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU</u>	<u>35</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU1</u>	<u>36</u>
TITRE IV	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	42
ZONE A	43
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE A</u>	<u>43</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A</u>	<u>44</u>
TITRE V	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	50
ZONE N	51
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE N</u>	<u>51</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N</u>	<u>52</u>
LEXIQUE	58

PRÉAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Martin-Saint-Maixent.

2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations,
- des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme,
- des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

3. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme énumérées dans le code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus dans le code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

2. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme.

3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme.

4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions du code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

6. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ALINÉA 7 DE L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME

1. Les constructions (bâtiments, moulins, puits, murs, etc...) identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

2. Les ensembles urbains remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Seront pris en compte pour cette préservation:

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.

3. Les extensions des constructions et ensembles urbains identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. Les travaux projetés dans les domaines ou propriétés identifiés doivent conserver et préserver les espaces communs extérieurs, tels que les cours ou les parcs adjacents, en espaces non construits.

4. Les boisements, arbres isolés et haies remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

5. Les murs en moellons identifiés doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

6. Les éléments présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

7. En application de l'article R421-17 d et e du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.

Les éléments (constructions) recensés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

7. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. 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. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une déclaration administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres.

8. AUTRES ESPACES BOISÉS

Au titre des défrichements hors espaces boisés classés, la loi n°2001-602 d'orientation sur la forêt a permis d'arrêter des dispositions plus restrictives au niveau départemental par rapport aux dispositions générales du code de l'Urbanisme (arrêté préfectoral du 07/09/06). Ainsi, tout défrichement de bois de particulier réalisé dans un massif d'un hectare ou plus, ou dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale également d'un hectare ou plus, est soumis à autorisation administrative préalable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone U,
- la zone UE,
- la zone UX comprenant le secteur UXa.

ZONE U**CARACTÈRE DE LA ZONE U**

La **zone U** caractérise le tissu urbain du bourg de la commune ainsi que celui des principaux hameaux répartis sur le territoire (L'Houmeau, Soignon, Monnée, Charchenay, Gentry, Boisne). La zone U associe les noyaux urbains anciens et les extensions plus récentes à la fois dans le bourg mais également dans les hameaux.

C'est une zone mixte composée de logements mais aussi d'équipements ; elle renferme également les principaux espaces publics du bourg et des hameaux.

L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement hétérogènes. La plupart des constructions anciennes est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, ...). Le bâti plus récent est quant à lui composé en grande partie de pavillons d'habitation présentant une architecture d'inspiration traditionnelle.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à préserver la morphologie urbaine ancienne existante et à assurer sa pérennité, permettre la densification des zones où le bâti est plus diffus, tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à renforcer le rôle centralisateur du bourg de la commune, en diversifiant les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation possible d'activités compatibles avec l'habitat telles que le commerce, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des constructions comprises dans la zone U est soumis au **permis de démolir**.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

ARTICLE U 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

ARTICLE U 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

- 2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

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

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE U 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

1.1. Les bâtiments et constructions doivent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2. Lorsqu'un bâtiment existe sur l'unité foncière, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article U 6.

ARTICLE U 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE U 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE U 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 11 mètres.

2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE U 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents et/ou en saillie sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

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

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

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

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine :

- en tuiles creuses ou romanes dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts, avec chevrons et voliges apparents,
- en tuiles plates seulement dans le cas d'une restitution à l'identique,
- en ardoise ou en zinc lorsque la couverture d'origine est établie dans ce matériau.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Les portes d'entrée seront sans imposte cintrée ni châssis cintrés (sauf dans le cas d'une restitution à l'identique) et présenteront une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc.

1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent une surface maximale de 2/3 de la façade du bâtiment.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de 1m20 excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- 2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.
- 2.1.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, ou de haies vives.
- 2.1.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- 2.1.8 Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- 2.1.9 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en façade.

2.2. Eléments divers

- 2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

2.3. Réseaux téléphoniques

- 2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE U 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 120m² de Surface Hors Oeuvre Nette.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé 3 places minimum de stationnement par activité.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE U 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE**CARACTÈRE DE LA ZONE UE**

La zone UE caractérise un espace constitué de constructions, installations ou aménagements en infrastructure ou superstructure, nécessaires au service public ou d'intérêt général, éventuellement à caractère technique, pouvant présenter des risques, des nuisances ou nécessitant des protections.

Elle correspond dans la commune à deux sites spécifiques de part et d'autre de l'autoroute A10 : au sud du bourg, il s'agit du cimetière et de l'autre côté de l'autoroute A10, il s'agit du dépôt du Conseil Général.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre une utilisation optimale de ces installations, tout en favorisant une bonne cohabitation et intégration de celles-ci dans le site.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilités publiques ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt public, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

ARTICLE UE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. La mise en œuvre de techniques alternatives écrêtant les débits et piégeant les pollutions liées au ruissellement sera privilégiée. A cet effet, 25% minimum de la surface de la parcelle pourra être réservé à la mise en place d'un tel système et donc traité en espace vert.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. La mise en œuvre de techniques alternatives écrêtant les débits et piégeant les pollutions liées au ruissellement sera privilégiée. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter dans le réseau d'eaux pluviales public ou dans les dispositifs d'infiltration des eaux autres que pluviales. Tout rejet (eaux de piscines...) doit être préalablement autorisé par le maître d'ouvrage du réseau d'eaux pluviales.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

ARTICLE UE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE UE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait par rapport à ces limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.

ARTICLE UE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

ARTICLE UE 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage, ou de haies vives.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE UE 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

ARTICLE UE 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UX**CARACTÈRE DE LA ZONE UX**

La zone UX caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.

Elle correspond à trois sites : la Minoterie Bellot en bordure de Sèvre Niortaise, la zone d'activités à Gentray et la Laiterie Soignon dans le hameau du même nom.

Le secteur UXa est destiné à accueillir des activités commerciales. Il se situe à proximité du site d'exploitations de Soignon et concerne l'espace de vente lié à l'entreprise.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une implantation de bâtiments d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, implantés en général en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis à vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans le **secteur UXa**, sont interdites toutes activités industrielles classées soumises à déclaration et à autorisation ainsi que les activités artisanales.

Dans les **zones présentant des risques d'inondations représentées sur le plan de zonage en hachuré gris**, sont interdites les clôtures pleines ainsi que les exhaussements, les remblais et dépôts de matériaux.

ARTICLE UX 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations.

Dans les **zones présentant des risques d'inondations représentées sur le plan de zonage en hachuré gris**, sont admis :

- les extensions à destination de bureau et d'activités industrielles ou artisanales, de moins de 20% de la surface hors œuvre nette existante (à la date de l'approbation du PLU) de l'entité bâtie, sous réserve qu'elle n'entrave pas l'écoulement des eaux. Cette extension est limitée à une par entité bâtie et est non renouvelable,
- les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau,
- les changements de destination sans création de logement,
- les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, et qu'ils ne diminuent pas la capacité d'expansion naturelle des crues.

ARTICLE UX 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE UX 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. La mise en œuvre de techniques alternatives écrêtant les débits et piégeant les pollutions liées au ruissellement sera privilégiée. A cet effet, 25% minimum de la surface de la parcelle pourra être réservé à la mise en place d'un tel système et donc traité en espace vert.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. La mise en œuvre de techniques alternatives écrêtant les débits et piégeant les pollutions liées au ruissellement sera privilégiée. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3. Il est interdit de rejeter dans le réseau d'eaux pluviales public ou dans les dispositifs d'infiltration des eaux autres que pluviales. Tout rejet (eaux de piscines...) doit être préalablement autorisé par le maître d'ouvrage du réseau d'eaux pluviales.

4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

ARTICLE UX 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UX 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES

1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 8 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

DISPOSITION PARTICULIERE

Une implantation différente peut être admise dans le cas d'une extension ou d'une reconstruction de l'existant à l'identique si le projet ne constitue pas une nuisance par rapport à des tiers : l'extension peut alors être implantée en prolongement du bâti existant.

ARTICLE UX 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives périphériques, jouxtant une zone d'habitation existante ou future, ne sont pas autorisées.
- 2.3. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UX 6.

3. EXCEPTION

Des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles dans le cadre d'extensions de bâtiment existant, sous réserve que l'opération justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques ne constituant pas de nuisance par rapport à des tiers.

ARTICLE UX 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UX 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie d'une unité foncière.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UX 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 15 mètres.

Cette hauteur maximale est fixée à 11 m pour le secteur UXa.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour un élément technique nécessaire à l'exercice de l'activité en question, sous réserve de la bonne intégration de cet élément technique dans le paysage environnant.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UX 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

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

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

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.
- 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage, ou de haies vives.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE UX 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 120 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
7. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

ARTICLE UX 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être

traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UX 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- la zone AU,
- la zone 1AU,

ZONE AU**CARACTÈRE DE LA ZONE AU**

La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de certains de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).

Elles correspondent à trois zones situées pour deux dans le bourg, pour l'autre au en extension d'urbanisation sud du bourg.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU 1, sous réserve :
 - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies privées nouvelles desservant quatre logements maximum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

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

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE AU 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE AU 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

- 1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AU 6.

ARTICLE AU 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AU 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

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

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 11 **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.
- 1.4 Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 1.5 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- 1.6 Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- 1.7 Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.
- 1.8 La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.1.4. Lorsqu'une clôture est édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, cette clôture doit être constituée d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2m, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres.
- 2.1.5. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public -, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres,
 - ou de haies vives.
- 2.1.6. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.7. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- 2.1.8. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en façade.

2.2. Eléments divers

- 2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

2.3. Réseaux téléphoniques

- 2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.3.2. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE AU 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 80m² de Surface Hors Oeuvre Nette et 2 places de stationnement au-delà de 80 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.
Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot sur les parties communes.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
8. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.

ARTICLE AU 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
4. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

ARTICLE AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1AU**CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle.

Elle correspond à trois zones situées à l'est du bourg.

Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification du PLU, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- maîtriser l'évolution des constructions,
- ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas obérer des développements ultérieurs.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU1

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 1AU 2 ci-dessous.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants.

ARTICLE 1AU 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

ARTICLE 1AU 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

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

4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE 1AU 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE 1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1 Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AU 6.

ARTICLE 1AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions.

ARTICLE 1AU 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.1.4. Lorsqu'une clôture est édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, cette clôture doit être constituée d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2m, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres.
- 2.1.5. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public -, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres,
 - ou de haies vives.
- 2.1.6. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.7. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE 1AU 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle pour les aires de stationnement.

ARTICLE 1AU 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les espaces verts et plantations.

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la zone A.

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- prévenir les risques d'inondabilités.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
2. Sont également interdites les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.
3. Dans les **zones présentant des risques d'inondations représentées sur le plan de zonage en hachuré gris**, sont interdits les bâtiments nouveaux, les clôtures pleines ainsi que les exhaussements, les remblais et dépôts de matériaux.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

1. Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées dans la limite d'un rayon maximal de 150 mètres à partir de l'exploitation principale (construction ou installation affectée aux activités agricoles), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
2. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute supplémentaire.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques et listés dans le rapport de présentation en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux.
4. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole
5. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
6. Les annexes à l'habitat admis à l'alinéa 1 ne dépassant pas une Surface Hors Oeuvre Brute de 30m², ainsi que les piscines sont admises, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.
7. Dans les **zones présentant des risques d'inondations représentées sur le plan de zonage en hachuré gris**, sont admis :
 - les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau,
 - les changements de destination, sans création de logement, des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques et listés dans le rapport de présentation en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à des bureaux.
 - les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, et qu'ils ne diminuent pas la capacité d'expansion naturelle des crues.

ARTICLE A 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

- 1.1. L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- 1.2. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE A 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

- 2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.3. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié

et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

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

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

ARTICLE A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un retrait d'au moins :

- 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies départementales.
- 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

Une disposition différente pourra être également adoptée pour les extensions de bâtiments existants

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite

séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.

- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

ARTICLE A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

3. EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les constructions techniques dont la hauteur est la condition de leur fonction,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les constructions annexes à l'exploitation et à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

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

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

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

1.2 Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine :

- en tuiles creuses ou romanes dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts, avec chevrons et voliges apparents,
- en tuiles plates seulement dans le cas d'une restitution à l'identique,

- en ardoise ou en zinc lorsque la couverture d'origine est établie dans ce matériau.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.

Les portes d'entrée seront sans imposte cintrée ni châssis cintrés (sauf dans le cas d'une restitution à l'identique) et présenteront une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc.

1.3 Extensions de bâtiments

Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent une surface maximale de 2/3 de la façade de l'habitation.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, ou de haies vives.

2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Réseaux téléphoniques

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE A 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

ARTICLE A 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

ARTICLE A 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs Nh, et Nl.

ZONE N**CARACTÈRE DE LA ZONE N**

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel.

Elle correspond aux vallées de la Sèvre ainsi que de ses affluents.

Le secteur Nh correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées).

Le secteur N^ℓ correspond aux espaces destinés à accueillir des activités de loisirs ou touristiques à infrastructures limitées (lieu-dit La Place au nord de la commune et en bord de Sèvre).

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel paysager, à limiter la constructibilité de ces zones.
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Nh
- à permettre les aménagements liés au loisir tout en préservant les espaces naturels existants pour la zone N^ℓ

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.
2. Dans les **zones présentant des risques d'inondations représentées sur le plan de zonage en hachuré gris**, sont interdits les bâtiments nouveaux, les clôtures pleines ainsi que les exhaussements, les remblais et dépôts de matériaux, la reconstruction après sinistre (inondation, mouvement de terrain...ou dégradé faute d'entretien..).

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans **la zone N d'une façon générale** :

1. Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
2. Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilités publiques ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
3. Sont admis les aménagements légers (accès, cheminements, stationnements à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, mobilier urbain, signalétique,...), sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
4. Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une Surface Hors Œuvre Brute de 20m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.
5. Dans la **zone N et le secteur Nh, présentant des risques d'inondations représentées sur le plan de zonage en hachuré gris**, ne sont admis que:
 - les travaux d'entretien, de gestion courante des biens et activités sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau,
 - les changements de destination sans création de logement,
 - les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques sous réserve qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques, et qu'ils ne diminuent pas la capacité d'expansion naturelle des crues.
6. Dans le **secteur Nh en particulier**, les extensions mesurées (30% maximum de la Surface Hors Oeuvre Nette, calculé par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.
Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une Surface Hors Oeuvre Brute de 20m², ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.
7. Dans le **secteur Nl en particulier**, les constructions pouvant être démontées et aménagements légers, accès, mobiliers divers liés aux activités de tourisme et de loisir sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.

ARTICLE N 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE N 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.2. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

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

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

ARTICLE N 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

- 1.1. Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :
 - la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
 - la nature de la construction envisagée ;
 - lorsque des impératifs techniques le justifient
- 2.2. **Dans le secteur Nh**, et dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1.1 ci-dessus.
- 2.3. L'implantation des bâtiments peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

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

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

La hauteur d'un abri léger ne doit pas excéder 3 mètres ; celle des annexes n'excédera pas 4,5 mètres.

Dans le secteur N₁, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 mètres.

2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Dans le secteur N₁, l'insertion des constructions dans l'espace naturel devra veiller à limiter les impacts visuels sur le paysage de la vallée environnante.

1.2 Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine :

- en tuiles creuses ou romanes dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts, avec chevrons et voliges apparents,
- en tuiles plates seulement dans le cas d'une restitution à l'identique,
- en en ardoise ou en zinc lorsque la couverture d'origine est établie dans ce matériau.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.

Les portes d'entrée seront sans imposte cintrée ni châssis cintrés (sauf dans le cas d'une restitution à l'identique) et présenteront une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc.

1.3 Extensions de bâtiments

Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent une surface maximale de 2/3 de la façade de l'habitation.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu ; l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein n'excédant pas 1,60 mètres ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètres. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

2.1.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives d'essences locales.

2.1.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.8. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

2.3. Réseaux téléphoniques

- 2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE N 12 -**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
4. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
5. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
6. Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
7. Pour les installations liées aux activités de loisir et au tourisme, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

ARTICLE N 13 -**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

ARTICLE N 14 -**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

LEXIQUE

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

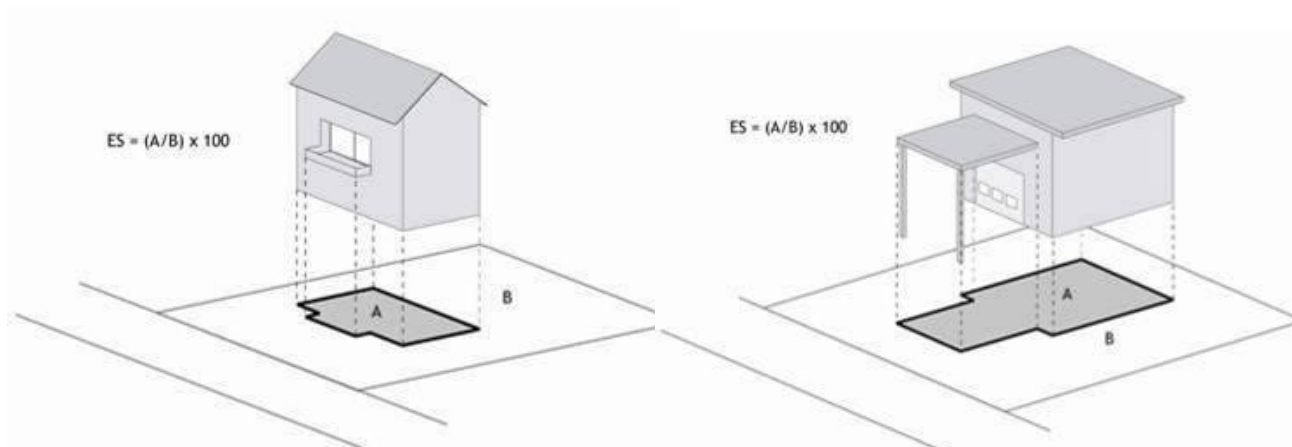
Alignement : limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

Bâtiment : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface hors œuvre brute.

Construction : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo,

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B) multiplié par 100, soit $ES = (A/B) \times 100$.



Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Limite séparative : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

Maintenance : opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

Commun : cour collective, publique ou privée, formant un lien entre un groupe de constructions et le réseau des voies du village, et pouvant accueillir des éléments communs de la vie rurale passée tels que puits, four, pompe.

Restauration : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Terrain naturel : terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Unité foncière : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.