

Département des Deux-Sèvres

Commune de Limalonges

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

pièce n°6

PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE	MODIFIE
17 janvier 2005	5 novembre 2007	14 octobre 2008	
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1			
09 juillet 2018		26 novembre 2018	
MODIFICATION N°1			
09 juillet 2018		25 février 2021	
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU			
Le Président,			

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en cinq titres :

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre 5 : les dispositions applicables aux zones agricoles

Pour utiliser ce règlement, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales.
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.
- Sachez que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain (emplacements réservés, servitudes,...)

SOMMAIRE

Département des Deux-Sèvres	0
Commune de Limalonges	0
Département des Deux-Sèvres	0
Commune de Limalonges	0
SOMMAIRE	2
TITRE I	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	10
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	11
ARTICLE 5 – CAS PARTICULIERS	11
ARTICLE 6 – BATIMENTS SINISTRES.....	11
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RETRAITS D’IMPLANTATION.....	12
ARTICLE 8 – CARRIERES	12
TITRE II	13
DISPOSITIONS APPLICABLES	13
AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre 1 : ZONE Ua	14
Chapitre 2 : ZONE Ub	20
Chapitre 4 : ZONE Uzb	26
TITRE III	35
DISPOSITIONS APPLICABLES	35
AUX ZONES A URBANISER.....	35
Chapitre 1 : ZONE 1AU.....	36
Chapitre 2 : ZONE 1AUe.....	42
Chapitre 2 : ZONE 2AU.....	7
Chapitre 3 : ZONE 2AUe.....	10
TITRE IV.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES	13
AUX ZONES NATURELLES.....	13
Chapitre 1 : ZONE N	14
Chapitre 2 : ZONE Np	20
Chapitre 3 : ZONE Nh	23
Chapitre 4 : ZONE Ner	30
TITRE V.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES	35
AUX ZONES AGRICOLES	35
Chapitre 1 : ZONE A	36
Annexes.....	43

<u>Annexe 1</u>	
Règles de construction affectant les zones inondables, DDE 79.....	95
<u>Annexe 2</u> : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanisme- Rappel des textes du Code de l'urbanisme.....	96
<u>Annexe 3</u> : Extrait de l'arrêté du Ministre de l'environnement du 6 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998.....	106
<u>Annexe 4</u> : Arrêté fixant les seuils de surface en dessous desquels les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable.....	112
<u>Annexe 5</u> : Plantation en Deux-Sèvres, Les essences de plaine, CAUE 79.....	113
<u>Annexe 6</u> : Exemple de traitement des façades et volume d'un abri de jardin, SDAP, Niort.....	115

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement a été établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, et R.123.21 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Limalonges située dans le département des Deux-Sèvres.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code :

R.111.2: salubrité ou sécurité publique

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

R.111.4: vestiges archéologiques

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

R.111.15: prise en compte de l'environnement

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

R.111.21: dispositions relatives à l'aspect des constructions

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

Section 2 – Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d'être réglementées par le plan.

Les alignements d'arbres, haies, arbres isolés et autres éléments identifiés, figurés graphiquement au plan seront protégés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme : *« les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'occupation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

La suppression ponctuelle de ces éléments sera autorisée dans les cas suivants :

- ◆ la réalisation d'un équipement public,
- ◆ vis à vis de la réalisation d'une construction, si aucune autre implantation de celle-ci ne peut être trouvée,
- ◆ la réalisation d'une desserte sur la voie publique,
- ◆ accident climatique ayant fortement abîmé le sujet et ne permettant pas de garantir sa pérennité,
- ◆ dégradation de l'état sanitaire du sujet dû soit à la vieillesse soit à la maladie,
- ◆ totale incompatibilité de l'emplacement du sujet au regard des règles de la sécurité routière.

Intervention sur les éléments protégés :

Article R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

(...)

Article R421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

(..)

e) Identifiée comme devant être protégée par un PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

(...)

Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme :Espaces boisés classés

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

Les lotissements : les divisions de propriété en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d'affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Les dispositions qui se superposent au PLU sont reportées en annexe sous peine de non opposabilité (art L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux servitudes d'utilité publique) ou au plan de zonage à titre d'information.

Les dispositions qui se substituent au PLU:

- les plans de sauvegarde et de mise en valeur
- les modifications du PLU résultant d'une déclaration d'utilité publique emportant sa mise en compatibilité
- les modifications du PLU résultant d'un schéma directeur ou d'un projet d'intérêt général

Section 4 – Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

En conséquence et conformément à l'article R.226.1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

Section 5 – Sursis à statuer

L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.»

L'article L.123.5 du Code de l'urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un PLU approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers ».

Section 6 – Protection du patrimoine

Il est rappelé que depuis le 20 février 2004, les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme commune dans le Code du patrimoine :

Art L 1 du Code du Patrimoine : « Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique ».

Il est rappelé les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme :

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

Il est rappelé les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation :

(Modifié par Ordonnance 2004-178 2004-02-20 art. 3 JORF 24 février 2004)

« Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus [*obligation*] d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeubles est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité ».

Il est rappelé les dispositions de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal :

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél. 02 40 14 23 30).»

Il est rappelé les dispositions de l'article 322-2 du code pénal :

(Modifié par Loi n°2003-88 du 3 février 2003 - art. 8 ())

« L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 Euros d'amende ».

Section 5 – Règles spécifiques aux lotissements

Article L442-9 Code de l'urbanisme

(inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1: Les Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

Zones U

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

Ua : Secteurs urbanisés de bourg ou faubourg de caractère traditionnel et dense (alignement et ordre continu des constructions...)

Ub : Secteurs à dominante pavillonnaire de densité moyenne ou de faible densité (tissu pavillonnaire discontinu)

Uza et **Uzb** : Zone d'aménagement concertée, divisée en deux secteurs

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

1AU : zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation (voies et réseaux existants à proximité de la zone).

2AU : zone d'urbanisation future fermée dont l'ouverture nécessite une modification du plan local d'urbanisme.

2AUe : zone d'urbanisation future à long terme fermée, à vocation économique dont l'ouverture nécessite une modification du plan local d'urbanisme.

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

N/Ni : zones naturelles où les aménagements et extensions de constructions existantes sont autorisées.

Nc : zone naturelle spécifiquement dédiée à l'exploitation de carrière

Np : zone de protection renforcée où toute construction est interdite (y compris aménagements et extensions)

Nh/Nhi : Secteur de taille et de capacité limitée, où la construction neuve est autorisée à condition qu'elle s'insère dans le tissu bâti existant (hameaux).

Nha : secteur de hameau où seule est autorisée la constructions de bâtiments d'activités pour artisan

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

A/Ai : zones agricoles

Ap : zone agricole protégée où toute construction (y compris de bâtiments agricoles) est interdite

Aa : zone agricole réservée aux occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'assainissement collectif.

Section 2 : Les Secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Il se définit comme une partie de zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – CAS PARTICULIERS

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

Dans toutes les zones, les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.), les équipements d'infrastructures et d'intérêt public, les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, les reconstructions de volume équivalent après sinistre, seront soumis aux règles suivantes concernant les articles 10 et 14 :

Article 10 : la hauteur n'est pas limitée,

Article 14 : il n'est pas fixé de COS.

Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées dans toutes les zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Des dispositions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives pourront être admises pour ces constructions, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 6 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée et faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RETRAITS D'IMPLANTATION

Art L.111-1.4 C. Urb. : s'appliquant à la RD 948 et RN 10

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

*aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.*

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant les zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

ARTICLE 8 – CARRIERES

Toute ouverture ou exploitation de carrière ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter tout risque de contentieux futur de la part d'un exploitant.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : ZONE Ua

Caractère du territoire concerné

Il s'agit des bourgs de Perissac, des Maisons Blanches et du centre-bourg de Limalonges qui a vocation à l'habitat, aux commerces et aux services et qui se caractérise par la densité du bâti et l'alignement des constructions.

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

Article 1 Ua– occupations et utilisations du sol interdites

• Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

- les installations classées (sauf celles mentionnées à l'article 2),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâti,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les travaux, installations et aménagements :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol en zone humide ou inondable,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

Article 2 Ua– occupations et utilisations du sol admises

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions :

• Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration à condition d'exercer une activité nécessaire au service quotidien de la personne (pressing, garage...) et à condition de ne produire aucune gêne, de n'être la cause d'aucun stockage apparent et de ne pas faire obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

Toutes les autres constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ua– accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Au-dessus de deux lots, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Ua– desserte par les réseaux

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

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

§ III - électricité- téléphone

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Ua– caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable, peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

Article 6 Ua – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Sinon et pour permettre une meilleure composition urbaine, le retrait des constructions par rapport aux emprises publiques est autorisé si c'est au prolongement du bâti environnant.

Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- les infrastructures d'intérêt général, les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif.

- Le long de la RD 948 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.
à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.
aux équipements publics ou d'intérêts collectifs

- Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

Article 7 Ua – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à $L = H/2$ par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

Article 8 Ua – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

Article 9 Ua – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 Ua – hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** et la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

Article 11 Ua– aspect extérieur

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

§I - Constructions autorisées dans la zone

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.

- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.

- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.

Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 0,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel et que la terre soit régalée en pente douce.

§II – Aspect des matériaux

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

♦ **Façades**

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

Pour les façades enduites :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux ou de teintes naturelles. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés. Les couleurs primaires non nuancées (bleu, jaune, rouge) et les teintes trop vives sont interdites comme couleur de façade.

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu.

Les enduits présenteront une finition brossée ou talochée.

Toitures

Pente

Toitures en tuiles :

La pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants

Toitures en ardoise :

La pente sera comprise entre 30° et 60°

Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

Ces règles ne sont pas valables pour les toitures d'expression contemporaine

Matériaux

- Les toitures seront réalisées :
 - avec des matériaux traditionnels, tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes. Les toitures présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes anciennes. L'ardoise est également autorisée.
 - Soit, pour des constructions d'architecture plus contemporaine, d'autres types de matériaux peuvent être utilisés, à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance. Les toits végétalisés sont acceptés.
- Les éléments vitrés sont autorisés (vélux, panneaux solaires...)
- Pour les annexes, des matériaux équivalents peuvent être utilisés.

§ III – Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ VI – Clôtures

Si des clôtures sont édifiées :

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des nouvelles clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...), pour des raisons de sécurité publique ou pour la réhabilitation de murs en pierre existants.
Il pourra être exigé une hauteur supérieure ou inférieure selon les clôtures en place sur les parcelles voisines.
- Les clôtures végétales devront privilégier les essences locales en mélange et exclure les haies monospécifiques de type thuya, cyprès de Leyland ou laurier-palme. (Cf. annexe 5)

Article 12 Ua – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 Ua – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).
- Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ua – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 2 : ZONE Ub

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de l'extension de l'urbanisation généralement sous la forme pavillonnaire, et organisée parfois sous la forme de lotissement.

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

Article 1 Ub– occupations utilisations du sol interdites:

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées soumises à autorisation (sauf celles mentionnées à l'article 2),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les travaux, installations et aménagements :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol en zone humide ou inondable,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

Article 2 Ub– occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'exercer une activité nécessaire au service quotidien de la personne (pressing, garage...) et à condition de ne produire aucune gêne, de n'être la cause d'aucun stockage apparent et de ne pas faire obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

Toutes les autres constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ub – accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Au-dessus de deux lots, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Ub– desserte par les réseaux

§ I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

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

§ III électricité- téléphone

- Sur le domaine public, la création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Ub– caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable, peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

Article 6 Ub– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RD 948 et de la RN 10 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.
à l'adaptation, la réfection, changement de destination ou l'extension des constructions existantes.
aux équipements publics ou d'intérêts collectifs

- Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

article 7 Ub– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à $L = H/2$ par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 8 Ub– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 9 Ub– emprise au sol

Sans objet

article 10 Ub– hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** et la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 11 Ub– aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel, est autorisée à condition de ne pas dépasser 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel et que la terre soit régalée en pente douce.

§I – Aspect des matériaux

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

♦ **Façades**

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Pour les façades enduites :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux ou de teintes naturelles. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés. Les couleurs primaires non nuancées (bleu, jaune, rouge) et les teintes trop vives sont interdites comme couleur de façade.

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu.

Les enduits présenteront une finition brossée ou talochée.

♦ **Toitures**

Pente

Toitures en tuiles :

La pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants

Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

Ces règles ne sont pas valables pour les toitures d'expression contemporaine

Matériaux

- Les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes.
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance. Les toits végétalisés sont acceptés.
- Les éléments vitrés sont autorisés (vélux, panneaux solaires...)
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, des matériaux équivalents peuvent être utilisés.

§ II– Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – Clôtures

Si elles sont réalisées, les clôtures devront être constituées :

• **En limite de l'emprise publique :**

- soit d'une haie vive en mélange d'essences locales (noisetier, charme, sureau, viorne..) ou d'essences horticoles adaptées aux conditions du sol et du climat local (Cf. annexe 5), doublée ou non d'un grillage galvanisé. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits. En l'absence de grillage, cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
- soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m.
Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
Les murs enduits seront traités en harmonie de ton avec les façades des constructions.

• Les clôtures végétales devront privilégier les essences locales en mélange et exclure les haies monospécifiques de type thuya, cyprès de Leyland ou laurier-palme (Cf. annexe 5).

• **En limite séparative et fond de parcelles :**

Sont autorisées les mêmes types de clôture qu'en limite d'emprise publique, sont autorisés en plus les clôtures en bois à condition que la qualité de la pose et du matériau en assurent la pérennité.

• Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

article 12 Ub– stationnement

Le stationnement des véhicules doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle.

D'autres dispositions peuvent être admises en cas d'opération de logements groupés faisant l'objet d'un schéma d'aménagement, à condition de prévoir le stationnement en dehors des voies publiques.

article 13 Ub– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).
- Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ub – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 4 : ZONE Uzb

Le secteur Uzb, correspond à la zone d'activité des Maisons Blanches.

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

Article 1 Uzb– occupations utilisations du sol interdites:

Sont interdites :

Toutes les constructions autres que celles définies à l'article 2.

Sont également interdits :

- La destruction des éléments du paysage, identifiés dans le règlement graphique du PLU, sauf dans les cas dûment justifiés suivants:
 - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans le périmètre des zones inondables identifié dans le règlement graphique du PLU.

Article 2 Uzb : Occupations et Utilisations du sol autorisées

Sont autorisés :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, à l'exception des complexes cinématographiques,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception des salles d'art et de spectacles,
- Les constructions à vocation industrielle ou de bureaux,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et des réseaux publics ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site,

Les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Uzb: Accès et voirie

§ I – Accès :

Aucun accès ne pourra se faire directement à partir de la RN10 "Voie express" et de sa bretelle de sortie.

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

§ II – Voirie :

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir.

Article 4 Uzb : Branchements aux réseaux

§ I – Eau :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

§ II – Assainissement :

Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

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

Le rejet des eaux des surfaces de voiries et de stationnements, sera subordonné à un pré-traitement approprié, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

§ III – Ordures ménagères

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les déchets seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale optimal dans un bâtiment ou dans le site afin de minimiser leur impact dans le paysage.

§ IV – Infrastructures et réseaux numériques de communication

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

Article 5 Uzb : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 Uzb : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises collectives.

§ I – Le long de la Route Nationale n°10 (RN10)

Règle générale

Le long de la RN 10, tout bâtiment devra être édifié conformément à la limite de retrait des constructions identifiée au titre de la Loi Barnier sur le règlement graphique du PLU.

Règles alternatives

Des prescriptions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque les dispositions d'une OAP présentent une implantation différente,
- pour des ouvrages techniques d'infrastructure directement liés à la RN 10.
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure d'intérêt collectif ou de service public,
- pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

§ II – Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques

Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, tout bâtiment devra être édifié, pour tous ses niveaux, avec un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Règles alternatives

Des prescriptions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque les dispositions d'une OAP présentent une implantation différente,
- lorsque le projet est voisin de constructions existantes en retrait ou est en extension d'une construction existante et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect, d'intégration dans le site ou de prise en compte de l'environnement (arbre isolés, haies bocagères, boisements...),
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure d'intérêt collectif ou de service public,
- pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

Article 7 Uzb : Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales, sous réserve de l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 5 m.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement (arbre isolés, haies bocagères, boisements...),
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public

Article 8 Uzb : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 Uzb: Emprise au sol

Sans objet

Article 10 Uzb : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel, sauf pour les constructions projetées situées dans un périmètre de zones inondables par remontée de nappe, identifiées dans le règlement graphique du PLU, où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Règle générale

La hauteur des constructions et des bâtiments ne doit pas excéder 9 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère, en tout point de l'édifice.

Règles alternatives

Des prescriptions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque les dispositions d'une OAP présentent une hauteur différente,
- par nécessité technique dûment justifié,
- pour assurer l'insertion du bâtiment dans l'environnement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'ilot ou du quartier.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum, le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, une surélévation du rez-de-chaussée du bâtiment par rapport au terrain naturel, sera admise (création d'un vide sanitaire ou d'un plancher bas sur pilotis par exemples). Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement existant et sous réserve de respecter la cote plancher fixée par le règlement graphique du PLU.

Article 11 Uzb : Règles générales sur l'aspect des constructions

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

a. Insertion urbaine des constructions

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante.

b. Ecriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère rural de l'architecture et du paysage local.

L'isolation par l'extérieur entraînant la sur-épaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,
- Et en évitant les pastiches d'architecture régionale ou étrangère aux lieux.

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Seront interdits :

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques.

Les façades végétalisées pourront être autorisées, sous réserve de bonnes conditions de mise en œuvre et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

c. Toitures

Les toitures pourront être à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les toitures terrasses ou mono-pentes pourront être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Les toitures pourront être végétalisées.

Les châssis de toit seront autorisés à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture, participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Afin de favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti, les éléments techniques extérieurs seront intégrées en toiture ou dans le volume de la construction (exemple : climatisation).

d. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales.

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

Article 12 Uzb : Stationnement

1. Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est notamment exigé :

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- pour l'hébergement hôtelier et touristique : 2 places minimums pour 3 chambres,
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement sera assuré devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs, ...),
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aires prévu pour la totalité de la tranche.

Exemples pour les bureaux

Création de 0 à 20 m² de surface de plancher : 1 place

Création de 21 à 40 m² de surface de plancher : 2 places

Création de 41 à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Etc....

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

2. Stationnement des deux roues motorisées

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des deux roues motorisées selon les modalités suivantes :

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service : 1 place pour 40 m² de surface de vente ou de plancher
- pour l'hébergement hôtelier et touristique : 2 places minimum pour 3 chambres,
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs,...),
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aires prévu pour la totalité de la tranche.

Exemples pour les bureaux

Création de 0 à 40 m² de surface de plancher : 1 place

Création de 41 à 80 m² de surface de plancher : 2 places

Création de 81 à 120 m² de surface de plancher : 3 places

Etc....

3. Stationnement des vélos

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service : 2 places pour 40 m² de surface de vente ou de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier et touristique : 2 places minimum pour 3 chambres,
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs,...).
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aires prévu pour la totalité de la tranche.

Exemples pour les bureaux

Création de 0 à 40 m² de surface de plancher : 2 places

Création de 41 à 80 m² de surface de plancher : 4 places

Création de 81 à 120 m² de surface de plancher : 6 places

Etc....

Article 13 Uzb : Espaces libres et plantations

1. Eléments du paysage protégés

Les arbres et boisements identifiés dans le règlement graphique du PLU qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLU devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m minimum de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé.

2. Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les éléments de type bombonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées.

Les espaces de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnements visiteurs seront aménagés de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés pour les stationnements seront perméables.

3. Espaces de pleine terre

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre et/ou de surface végétalisée (en toiture terrasse par exemple). Ces espaces de pleine terre accueilleront des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité, les ambiances paysagères aux abords des constructions et lutter contre les îlots de chaleur. L'espace de pleine terre correspond à la surface de sol sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement et des voies internes.

Article 14 Uzb : Surface hors oeuvre nette constructible

Sans objet

Article 15 Uzb : Autorisation de dépassement de la SHON
--

Sans objet.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : ZONE 1AU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme. L'aménagement de la zone devra respecter les règles intégrées au règlement et exposées dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

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

article 1 : 1AU – occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées (sauf celles mentionnées à l'article 2),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les travaux, installations et aménagements :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol en zone humide ou inondable,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

article 2 : 1AU – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les infrastructures d'intérêt général, les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif.

Toutes les autres constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 : 1AU – accès et voirie

- La desserte en voirie doit être conforme aux documents graphiques contenus dans les orientations d'aménagement.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Au-dessus de deux lots, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

article 4 :1AU – desserte par les réseaux

§ I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

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

§ III électricité- téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 : 1AU– caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable, peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 :1AU – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

article 7 : 1AU – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à $L = H/2$ par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 8 :1AU – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 9 :1AU - emprise au sol

Sans objet

article 10 :1AU – hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7,00 mètres** à l'égout du toit et la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 11 : 1AU – aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel, est autorisée à condition de ne pas dépasser 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel et que la terre soit régaliée en pente douce.

§I – aspect des matériaux

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

♦ **Façades**

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Pour les façades enduites :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux ou de teintes naturelles. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés. Les couleurs primaires non nuancées (bleu, jaune, rouge) et les teintes vives sont interdites comme couleur de façade.

♦ **Toitures**

Pente

Toitures en tuiles :

La pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants

Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

Ces règles ne sont pas valables pour les toitures d'expression contemporaine

Matériaux

- Les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes.
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance. Les toits végétalisés sont acceptés.
- Les éléments vitrés sont autorisés (vélux, panneaux solaires...)
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, des matériaux équivalents peuvent être utilisés.

§ II – clôtures

Si elles sont réalisées, les clôtures devront être constituées :

• En limite de l'emprise publique :

- Soit d'une haie vive en mélange d'essences locales (noisetier, charme, sureau, viorne..) ou d'essences horticoles adaptées aux conditions du sol et du climat local (Cf. annexe 5), doublée ou non d'un grillage galvanisé. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits. En l'absence de grillage, cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
- Soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m.
Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
Les murs enduits seront traités en harmonie de ton avec les façades des constructions.

• En limite séparative et fond de parcelles :

Sont autorisées les mêmes types de clôture qu'en limite d'emprise publique, sont autorisés en plus les clôtures en bois à condition que la qualité de la pose et du matériau en assurent la pérennité.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Les clôtures végétales devront privilégier les essences locales en mélange et exclure les haies monospécifiques de type thuya, cyprès de Leyland ou laurier-palme (Cf. annexe 5).

• Des dispositions différentes concernant le type de clôture et leur hauteur peuvent être admises pour les opérations de lotissement faisant l'objet d'un règlement de lotissement.

article 12 : 1AU – stationnement

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

D'autres dispositions peuvent être admises en cas d'opération de logements favorisant la mixité et la densité (programme de maisons mitoyennes, petits collectifs...).

Le stationnement des véhicules doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

article 13 : 1AU – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et stationnements seront aménagés ou plantés.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).
- Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 : 1AU – possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre 2 : ZONE 1AUe

Le secteur 1AUe, correspond à l'extension de la zone d'activité des Maisons Blanches, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des activités secondaires et tertiaires. Le secteur 1AUe comprend un sous-secteur 1AUeh.

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

Article 1 : 1AUe – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

Sont également interdits :

- La destruction des éléments du paysage, identifiés dans le règlement graphique du PLU, sauf dans les cas dûment justifiés suivants:
 - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans le périmètre des zones inondables identifié dans le règlement graphique du PLU.

Article 2 : 1AUe – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Uniquement dans le secteur 1AUe

Sont autorisés :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, à l'exception des complexes cinématographiques,
- Les constructions à vocation industrielle ou de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception des salles d'art et de spectacles,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Uniquement dans le sous-secteur 1AUeh

Sont autorisés :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, à l'exception des complexes cinématographiques,
- Les constructions à vocation de bureaux.

- les constructions à destination d'entrepôt ou à vocation industrielle, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et/ou qu'elles ne soient pas visées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception des salles d'art et de spectacles,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Tous secteurs

Les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : 1AUe – accès et voirie

§ I – Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

§ II – Voirie :

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir.

Article 4 : 1AUe – desserte par les réseaux

§ I – Eau :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

§ II – Assainissement :

Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

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

Le rejet des eaux des surfaces de voiries et de stationnements, sera subordonné à un pré-traitement approprié, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

§ III – Ordures ménagères

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les déchets seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale optimal dans un bâtiment ou dans le site afin de minimiser leur impact dans le paysage.

§ IV – Infrastructures et réseaux numériques de communication

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

Article 5 : 1AUe – caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 : 1AUe – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, tout bâtiment devra être édifié, pour tous ses niveaux, avec un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Règles alternatives

Des prescriptions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de constructions existantes en retrait ou est en extension d'une construction existante et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement (arbre isolés, haies bocagères, boisements...),
- lorsque les dispositions d'une OAP présentent une implantation différente,
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure d'intérêt collectif ou de service public,
- pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

Article 7 : 1AUe – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les bâtiments devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales, sous réserve de l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement (arbre isolés, haies bocagères, boisements...),
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure d'intérêt collectif ou de service public.

Article 8 : 1AUe – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 9 : 1AUe - emprise au sol

Sans objet

Article 10 : 1AUe – hauteur maximum des constructions

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel, sauf pour les constructions projetées situées dans un périmètre de zones inondables par remontée de nappe, identifiées dans le règlement graphique du PLU, où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Règle générale

La hauteur des constructions et des bâtiments ne doit pas excéder 9 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère, en tout point de l'édifice.

Règles alternatives

Des prescriptions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque les dispositions d'une OAP présentent une hauteur différente,
- par nécessité technique dument justifié,
- pour assurer l'insertion du bâtiment dans l'environnement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'îlot ou du quartier.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum, le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, une surélévation du rez-de-chaussée du bâtiment par rapport au terrain naturel, sera admise (création d'un vide sanitaire ou d'un plancher bas sur pilotis par exemples). Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement existant et sous réserve de respecter la côte plancher fixée par le règlement graphique du PLU.

Article 11 : 1AUe – aspect extérieur

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

§ I – Insertion urbaine des constructions

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet, l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante.

§ II – Ecriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère rural de l'architecture et du paysage local.

L'isolation par l'extérieur entraînant la sur-épaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,
- Et en évitant les pastiches d'architecture régionale ou étrangère aux lieux.

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Seront interdits :

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques.

Les façades végétalisées pourront être autorisées, sous réserve de bonnes conditions de mise en œuvre et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

§ III – Toitures

Les toitures pourront être à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les toitures terrasses ou mono-pentes pourront être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Les toitures pourront être végétalisées.

Les châssis de toit seront autorisés à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture, participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Afin de favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti, les éléments techniques extérieurs seront intégrés en toiture ou dans le volume de la construction (exemple : climatisation).

§ IV – Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales.

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

Article 12 :1AUe – stationnement

§ I – Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est notamment exigé :

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service : 1 place pour 20 m² de surface de plancher,
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement sera assuré devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs, ...),
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aires prévu pour la totalité de la tranche.

Exemples pour les bureaux

Création de 0 à 20 m² de surface de plancher : 1 place

Création de 21 à 40 m² de surface de plancher : 2 places

Création de 41 à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Etc....

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

§ II – Stationnement des deux roues motorisées

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des deux roues motorisées selon les modalités suivantes :

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service : 1 place pour 40 m² de surface de vente ou de plancher,
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs,...),
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Exemples pour les bureaux

Création de 0 à 40 m² de surface de plancher : 1 place

Création de 41 à 80 m² de surface de plancher : 2 places

Création de 81 à 120 m² de surface de plancher : 3 places

Etc....

§ III – Stationnement des vélos

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service : 2 places pour 40 m² de surface de vente ou de plancher,
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs,...).
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aires prévu pour la totalité de la tranche.

Exemples pour les bureaux

Création de 0 à 40 m² de surface de plancher : 2 places

Création de 41 à 80 m² de surface de plancher : 4 places

Création de 81 à 120 m² de surface de plancher : 6 places

Etc....

Article 13 : 1AUe – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

§ I – Eléments du paysage protégés

Les arbres et boisements identifiés dans le règlement graphique du PLU qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLU devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m minimum de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé.

§ II – Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les éléments de type bombonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées.

Les espaces de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnements visiteurs seront aménagés de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés pour les stationnements seront perméables.

§ III – Espaces perméables

30% minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméables, à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre. Ces espaces seront végétalisés et plantés pour favoriser la biodiversité, les ambiances paysagères aux abords des constructions et lutter contre les îlots de chaleur. L'espace perméable correspond à la surface du sol d'une opération d'aménagement d'ensemble sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, des voies internes et des aires de stationnement, à l'exception dans ce dernier cas, des emplacements aménagés en mélange terre-pierre ou enherbés.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : 1AUe – possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

Chapitre 2 : ZONE 2AU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme.
Pour urbaniser cette zone, il sera nécessaire de modifier le PLU.

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

article 1 : 2AU – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 :

article 2 : 2AU – occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions citées ci-dessous sont admises à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les infrastructures d'intérêt général, les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 : 2AU – accès et voirie

Sans objet

article 4 : 2AU – desserte par les réseaux

Sans objet

Article 5 : 2AU – caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable, peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 : 2AU – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

article 7 : 2AU – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à $L = H/2$ par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 8 : 2AU – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

article 9 : 2AU- emprise au sol

Non réglementé

article 10 : 2AU – hauteur maximum des constructions

Sans objet

article 11 : 2AU – aspect extérieur

Sans objet

article 12 : 2AU – stationnement

Sans objet

article 13 : 2AU – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).
- Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 2AU – possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé.

Chapitre 3 : ZONE 2AUe

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme destinée à recevoir exclusivement des activités artisanales, de service ou de bureau.
Pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, il sera nécessaire de modifier le PLU.

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

article 1 : 2AUe – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 :

article 2 : 2AUe – occupations et utilisations du sol autorisées

Les infrastructures d'intérêt général, les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 : 2AUe – accès et voirie

Sans objet

article 4 : 2AUe – desserte par les réseaux

Sans objet

article 5 : 2AUe – caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 : 2AUe – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RN 10 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.
aux équipements publics ou d'intérêts collectifs

- Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

article 7 : 2AUe – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

➤ pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

article 8 : 2AUe – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

article 9 : 2AUe – emprise au sol

Non réglementé

article 10 : 2AUe – hauteur maximum des constructions

Sans objet

article 11 : 2AUe – aspect extérieur

Sans objet

article 12 : 2AUe– stationnement

Sans objet

article 13 : 2AUe– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 : 2AUe –possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1 : ZONE N

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone naturelle, où les aménagements et extensions modérés de constructions existantes sont autorisés. Une zone Ni distingue les zones naturelles inondables. Une zone Nc distingue les zones réservées à l'exploitation du sol et du sous-sol.

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

article 1 N – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 :

article 2 N – occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

N :

- Les infrastructures d'intérêt général, les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, y compris la construction d'annexes à ces constructions existantes, dans la limite de 20% la SHOB des constructions existantes.
- Les abris destinés aux « animaux de loisirs » (cheval, âne...) inférieurs à 20 m² à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur et d'être recouverts de bardage bois sans brillance en façade et de bacs aciers de couleur foncée ou de shingle en toiture.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole et les installations techniques liées à l'irrigation.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Ni :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole et les installations techniques liées à l'irrigation *à condition de prendre toutes les mesures destinées à réduire sa vulnérabilité face au risque inondation (Cf. annexe 1).*

Nc :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité de carrière
- Les équipements et occupations du sol autorisées dans le cadre de la reconversion des carrières (exemple : Centre d'enfouissement technique de classe III)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 N – accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 N – desserte par les réseaux

Ni :

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

Ni :

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

Un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

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

§ III électricité- téléphone

Ni :

Les installations électriques, télécommunication... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

article 5 N – caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RD 948 et de la RN 10 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.

à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

- Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

article 7 N – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à $L = H/2$ par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 8 N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

article 9 N – emprise au sol

Non réglementé

article 10 N – hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II – hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 6 m et la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 11 N – aspect extérieur

Le permis de construire des extensions autorisées ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zone N exclusivement :

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel et que la terre soit régalée en pente douce.

§I – aspect des matériaux

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

♦ Façades

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Pour les façades enduites :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux ou de teintes naturelles. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés. Les couleurs primaires non nuancées (bleu, jaune, rouge) et les teintes trop vives sont interdites comme couleur de façade.

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu.

Les enduits présenteront une finition brossée ou talochée.

♦ Toitures

Pente

Toitures en tuiles :

La pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants

Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

Ces règles ne sont pas valables pour les toitures d'expression contemporaine

Matériaux

- Les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes.
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance. Les toits végétalisés sont acceptés.
- Les éléments vitrés sont autorisés (vélux, panneaux solaires...)
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, des matériaux équivalents peuvent être utilisés.

§ II – percements : ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

- Les clôtures devront être constituées :
 - soit d'une haie vive en mélange d'essences locales (noisetier, charme, sureau, aubépine..) ou d'essences horticoles adaptées aux conditions du sol et du climat local (Cf. annexe 5), doublée ou non d'un grillage galvanisé. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits. En l'absence de grillage, cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
 - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m.
Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures végétales devront privilégier les essences locales en mélange et exclure les haies monospécifiques de type thuya, cyprès de Leyland ou laurier-palme (Cf. annexe 5).
- Les murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton avec les façades des constructions.
- Concernant les abris destinés aux « animaux de loisirs » (cheval, âne...), le bardage bois sans brillance doit être utilisé en façade, les bacs aciers ou chingle doivent être utilisés en toiture. Les couleurs employées devront garantir une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Zone Ni :

Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux permettant de laisser passer l'eau.

article 12 N – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 N – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).
- Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 N – possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 2 : ZONE Np

Caractère du territoire concerné

La zone Np est une zone de protection renforcée qui concerne le coteau boisé au sud-ouest et les bois disséminés sur le territoire communal.

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

article 1 Np -occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 :

article 2 Np– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les infrastructures d'intérêt général, les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole et les installations techniques liées à l'irrigation

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Np– accès et voirie

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

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

article 4 Np– desserte par les réseaux

Sans objet

article 5 Np– caractéristiques des terrains

Non réglementé

article 6 Np– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RD 948 et de la RN 10 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.

à l'adaptation, la réfection, changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

- Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

article 7 Np– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à $L = H/2$ par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 8 Np– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

article 9 Np– emprise au sol

Non réglementé

article 10 Np– hauteur maximum des constructions

Non réglementé

article 11 Np– aspect extérieur

Non réglementé

article 12 Np– stationnement

Non réglementé

article 13 Np– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations et boisement existants seront maintenues ou remplacées.
- Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 Np– possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Chapitre 3 : ZONE Nh

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de secteurs de capacité limitée et formés à l'origine de noyaux de constructions isolées. Dans ces zones de type hameaux, sont encouragés la réhabilitation de l'habitat existant et son extension modérée. Une zone Nhi distingue les zones naturelles inondables.

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

article 1 Nh– occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 :

Sont notamment interdits :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un terrain non bâti,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les travaux, installations et aménagements :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol en zone humide ou inondable,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- tout logement d'animaux autre que familial.

article 2 Nh– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Nh :

- La construction à usage d'habitation à condition de respecter le bâti environnant.
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect de l'article 11 et sous réserve que son volume soit identique au volume initial.
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, la réhabilitation et le changement de destination.
- Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent.
- Les abris destinés aux « animaux de loisirs » (cheval, âne...) inférieurs à 20 m² à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur et d'être recouverts de bardage bois sans brillance en façade et de bacs aciers de couleur foncée ou de shingle en toiture.

Nha :

N'est autorisée que la constructions de bâtiments d'activités pour artisan.

Nhi :

Ne sont autorisées que l'extension des constructions existantes (y compris la construction d'annexes), à condition qu'elle n'excède pas 20% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU, la réhabilitation, la réfection ou la rénovation des constructions.

Ces constructions sont autorisées à condition de prendre toutes les mesures destinées à réduire leur vulnérabilité face au risque inondation (Cf. annexe 1).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Nh– accès et voirie

- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 Nh– desserte par les réseaux

Nhi :

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

♦ eaux usées

Nhi :

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

- En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

♦ eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

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

§ III électricité- téléphone

Nhi :

Les installations électriques, télécoms... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

Article 5 Nh– caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 Nh– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RD 948 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.
à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

- Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

article 7 Nh– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à $L = H/2$ par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 8 Nh - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de quatre mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 9 Nh - emprise au sol

Non réglementé

article 10 Nh– hauteur maximum des constructions**§ I – rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser **6 mètres** et la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 11 Nh– aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisé exclusivement en zone Nh, à condition de ne pas dépasser 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel et que la terre soit régallée en pente douce.

§I – aspect des matériaux

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

♦ **Façades**

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

Pour les façades enduites :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux ou de teintes naturelles. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés. Les couleurs primaires non nuancées (bleu, jaune, rouge) et les teintes trop vives sont interdites comme couleur de façade.

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu.

Les enduits présenteront une finition brossée ou talochée.

♦ **Toitures**

Pente

Toitures en tuiles :

La pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants

Ces règles ne sont pas valables pour les toitures d'expression contemporaine

Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

Matériaux

- Les toitures seront réalisées :
 - Soit avec des matériaux traditionnels, tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes.
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance. Les toits végétalisés sont acceptés.
- Les éléments vitrés sont autorisés (vélux, panneaux solaires...)
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, des matériaux équivalents peuvent être utilisés.

§ II – percements : ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

- Les clôtures devront être constituées :
 - soit d'une haie vive en mélange d'essences locales (noisetier, charme, sureau, aubépine..) ou d'essences horticoles adaptées aux conditions du sol et du climat local (Cf. annexe 5), doublée ou non d'un grillage galvanisé. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits. En l'absence de grillage, cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
 - Soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m.
Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures végétales devront privilégier les essences locales en mélange et exclure les haies monospécifiques de type thuya, cyprès de Leyland ou laurier-palme (Cf. annexe 5) .
- Les murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton avec les façades des constructions.

article 12 Nh– stationnement

Le stationnement des véhicules doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle.

article 13 Nh– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 Nh– possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre 4 : ZONE Ner

Caractère du territoire concerné

Cette zone concerne un ancien lieu de stockage de matériaux inertes aujourd'hui en friche. La vocation de la zone est l'accueil des installations de production et d'exploitation d'électricité à partir de l'énergie solaire.

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

article 1 Ner– occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2.

Sont également interdits :

- La destruction des éléments du paysage, identifiés dans le règlement graphique du PLU, sauf dans les cas dûment justifiés suivants:
 - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans le périmètre des zones inondables identifiées dans le règlement graphique du PLU.

article 2 Ner– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions et installations de toute nature nécessaires à la production et l'exploitation d'électricité à partir de l'énergie solaire.

Les infrastructures, les installations et les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Secteur inondable :

Les constructions, aménagements et installations sont autorisés à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Ner– accès et voirie

§ I – Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des

personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

§ II – Voirie :

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir.

article 4 Ner– desserte par les réseaux

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction, uniquement si celle-ci le nécessite, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

♦ eaux usées

En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire si l'aménagement nécessite de traiter des eaux usées. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.

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

♦ eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

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

§ III électricité- téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation (par remontée de nappe) identifié dans le règlement graphique du PLU, les ouvrages et les installations seront mis hors eau.

article 5 Ner– caractéristiques des terrains

Sans objet

article 6 Ner– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§ I – Le long de la Route Nationale n°10 (RN10)

Règle générale

Aucune installation, ni aucune construction ne pourront être implantées, dans la bande non aedificandi figurée au règlement graphique du PLU.

Règle alternative

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des ouvrages techniques d'infrastructure directement liés à la RN 10.

§ II – Le long des routes départementales

Règle générale

Aucune installation, ni aucune construction ne pourront être implantées à moins de 10 m de la limite des routes départementales.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques d'infrastructure directement liés à la RD 948,
- pour des questions de visibilité et de sécurité routière,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection des éléments du paysage, identifiés dans le règlement graphique du PLU.

§ III – Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques

Aucune installation, ni aucune construction ne pourront être implantées à moins de 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées et des emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection des éléments du paysage, identifiés dans le règlement graphique du PLU,
- pour des questions de visibilité et de sécurité routière,
- pour les ouvrages techniques liés à la vocation du secteur.

article 7 Ner– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et les constructions devront être implantés en limite séparative ou à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection des éléments du paysage, identifiés dans le règlement graphique du PLU,
- pour les ouvrages techniques liés à la vocation du secteur

article 8 Ner– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

article 9 Ner– emprise au sol

Non réglementé

article 10 Ner– hauteur maximum des constructions

La hauteur des installations et des constructions ne devra pas excéder 3.5 m au point plus élevé des édifices projetés.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum, le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.

article 11 Ner– aspect extérieur

§ I – Règles générales

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de favoriser leur bonne insertion visuelle, l'implantation des installations et des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante.

§ II - clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les clôtures seront assurées :

- Soit par un grillage tendu sur des poteaux bois, doublé le cas échéant, d'une haie vive, composée d'une haie végétale d'essences locales.
- Soit par une haie végétale d'essences locales

article 12 Ner– stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

article 13 Ner– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

§ I - Eléments du paysage protégés

Les arbres identifiés dans le règlement graphique du PLU qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLU devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon minimum autour des arbres identifiés devra être préservé.

§ II - Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les ouvrages techniques ainsi que tout stockage seront enterrés ou dissimulés derrière une haie d'essences locales variées.

Une haie vive d'essences locales sera obligatoirement plantée sur la totalité du périmètre de l'opération d'aménagement afin de préserver les habitations riveraines des nuisances visuelles liées aux installations et aux constructions nouvelles.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 Ner– possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'activité agricole. Elle concerne à la fois les terres reconnues pour leur valeur agronomique, économique ou biologique, ainsi que les sièges d'exploitation et tout bâtiment agricole. Un sous-secteur Ap concerne une zone agricole protégée à forte valeur paysagère : toute construction (y compris siège d'exploitation) y est interdite. Une zone Ai distingue les zones agricoles inondables. Une zone Aa concerne la station d'épuration située à l'est du centre-bourg.

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

article 1 A– occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 :

article 2 A– occupations et utilisations du sol autorisées

A :

- Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole (y compris la maison d'habitation de l'exploitant). L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.).
- Les nouvelles constructions, à condition de se situer dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) ou ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Ap :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

Ai :

- Les nouvelles constructions, à condition de se situer dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre, ...) ou ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...).
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

Ces constructions sont autorisées à condition de prendre toutes les mesures destinées à réduire leur vulnérabilité face au risque inondation (Cf. annexe 1).

Aa :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'assainissement collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 A– accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 A– desserte par les réseaux

Ai :

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement**◆ Eaux usées****Ai :**

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

- En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.

- L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement éventuel, sous réserve qu'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau ait été établie.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

♦ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

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

§ III électricité- téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques devront être souterrains.

Ai :

Les installations électriques, télécom... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

article 5 A– caractéristiques des terrains

Les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 A– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage agricole doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, sauf extension de l'existant (implantation à 5,00 m minimum de l'emprise des voies).
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les infrastructures d'intérêt général, les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif
 - les constructions à usage d'habitation des exploitants
- Le long de la RN 10 et de la RD 948 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.

à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

- Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent être implantés en limite du domaine public.

article 7 A– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à $L = H/2$ par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à quatre mètres.

Pour les bâtiments agricoles

- Ils seront implantés à 5 mètres minimum.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs

article 8 A– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

article 9 A– emprise au sol

Non réglementé

article 10 A– hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser **6 mètres**, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs
- pour les bâtiments agricoles

article 11 A– aspect extérieur

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour les maisons d'habitation :

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel, est autorisé exclusivement en zone A, à condition de ne pas dépasser 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel et que la terre soit régaliée en pente douce.

§I – aspect des matériaux

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

♦ **Façades**

Autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

Pour les façades enduites :

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux ou de teintes naturelles. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés. Les couleurs primaires non nuancées (bleu, jaune, rouge) et les teintes trop vives sont interdites comme couleur de façade.

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu.

Les enduits présenteront une finition brossée ou talochée.

Toitures

Pente

Toitures en tuiles :

La pente sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants

Ces règles ne sont pas valables pour les toitures d'expression contemporaine

Matériaux

- Les toitures seront réalisées :
 - Soit avec des matériaux traditionnels, tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes.
 - pour des constructions d'architecture plus contemporaine, d'autres types de matériaux peuvent être utilisés, à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance. Les toits végétalisés sont acceptés.
- Les éléments vitrés sont autorisés (vélux, panneaux solaires...)
- Pour les annexes, des matériaux équivalents peuvent être utilisés.

§ III – Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ VI – Clôtures

Si elles sont réalisées, les clôtures devront être constituées :

• En limite de l'emprise publique :

- soit d'une haie vive en mélange d'essences locales (noisetier, charme, sureau, viorne..) ou d'essences horticoles adaptées aux conditions du sol et du climat local (Cf. annexe 5), doublée ou non d'un grillage galvanisé. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits. En l'absence de grillage, cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
 - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m.
Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
Les murs enduits seront traités en harmonie de ton avec les façades des constructions.
- Les clôtures végétales devront privilégier les essences locales en mélange et exclure les haies monospécifiques de type thuya, cyprès de Leyland ou laurier-palme (Cf. annexe 5) .

• En limite séparative et fond de parcelles :

Sont autorisées les mêmes types de clôture qu'en limite d'emprise publique, sont autorisés en plus les clôtures en bois à condition que la qualité de la pose et du matériau en assurent la pérennité.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Il est préconisé la réalisation de bâtiments rectangulaires adaptés au terrain naturel, couverts avec une toiture à deux pans. La pente des bâtiments sera comprise entre 20% et 30% (pour les extensions, cette pente sera adaptée à la pente du bâtiment existant) et le faîtage dans le sens de la longueur.

Les matériaux à privilégier pour la toiture sont le fibrociment de teinte naturelle ou la tôle pré laquée de couleur grise RAL 7037 ou plus sombre.

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

article 12 A– stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

article 13 A– espaces libres et plantations – espaces boisés classes

- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).
- Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 A– possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Annexes

Annexe 1

Règles de construction affectant les zones inondables d'après « Principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres, DDE, 2003, zone bleue »

Elles s'appliquent sur les zones indicées *i*, pour des constructions nouvelles ou extensions ainsi que pour des travaux de réhabilitation ou de rénovation et de changement de destination (avec ou sans création de logement) Cf. **Annexes du PLU (pièce n°7)** :

- 1) Pour toutes constructions nouvelles ou extensions : le niveau de premier plancher doit être créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure sur pieux).
- 2) Dans tous les cas + infrastructures publiques d'intérêt générales : Mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique...)
Emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- 4) En cas de changement de destination, de réhabilitation, réfection ou rénovation de bâtiment : Existence d'une zone refuge hors d'eau (étage, abri au-dessus de la côte de référence...).
- 5) En cas de changement de destination, de réhabilitation, réfection ou rénovation de bâtiment : Les pièces d'habitation inondables (en principe le rez-de-chaussé), ne doivent pas constituer un espace de vie (c'est à dire ne pas être la cuisine, le salon, la salle à manger, les chambres).
- 6) Perméabilité suffisante permettant l'expansion des crues (aménagement en pied de mur d'orifices assurant le passage des eaux sous la forme de trou, buse...)
- 8) Pour les terrains de campings autorisés : respecter les prescriptions 1 et 2 + nécessité d'un plan d'accès, d'évacuation et de secours ; établissement d'une notice d'information des risques et diffusion aux occupants
- 10) Pour les terrains de plein air, sport, loisirs, aires de jeux : respecter les prescriptions 1 et 2
- 11) Pour les plans d'eau, étangs, piscines, affouillements : pas d'opération de remblai, d'exhaussement, de dépôt de matériaux et d'implantation de digue. Les matériaux extraits sont donc déposés en dehors de la zone inondable.
- 12) Pour les travaux d'entretien et de gestion courante des biens et activités : autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas le risque et n'en créent pas de nouveau.
- 13) Pour les travaux d'ouvrage, aménagements et travaux hydrauliques : autorisés à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques. Ne pas augmenter le risque et ne pas diminuer la capacité des champs d'expansion naturels des crues.
- 14) Pour les travaux de mise en sécurité des constructions recevant du public : autorisés uniquement pour protéger les secteurs déjà urbanisés sous réserve de ne pas aggraver le risque.

Annexes 2 : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanisme

Rappel des textes du Code de l'urbanisme

Pour information : le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

Effets attachés aux emplacements réservés :

En application de l'article L.123-1 § 8° et R.123-11 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que l'équipement projeté, à l'exception des constructions à caractère précaire (article L.423-1 du Code de l'Urbanisme).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain.

Réglementation sur les autorisations de défrichement

Art. L 311-1 et suivants Code Forestier, complétés par arrêté préfectoral du 3 février 2005

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée – pour une utilisation urbanistique ou autre – est soumise à autorisation préfectorale dès lorsque cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (articles L 311-1 et suivants du Code forestier – arrêté préfectoral du 3 février 2005). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

Réseaux et télécommunication :

Art L.332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

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

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

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

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

Participation en matière de stationnement :

Article L123-1-2 :

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Art 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLAFTS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat) (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

(Décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 art. 2 Journal Officiel du 12 mai 2007)

Camping et stationnement de caravanes :

Article R 443-3

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443-10, à la demande ou après avis du conseil municipal.

L'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris après avis de la commission départementale de l'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter de sa consultation, son avis est réputé favorable.

Lorsqu'il n'y a pas de terrains aménagés sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; L'arrêté mentionné ci-dessus peut seulement limiter le stationnement desdites caravanes à une durée qui peut varier selon les périodes de l'année sans être inférieure à deux jours ni supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Les ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixent conjointement, par arrêté publié au Journal officiel, les conditions dans lesquelles est établie la signalisation nécessaire pour porter à la connaissance

des usagers la réglementation prévue par le présent article. Cette réglementation n'est opposable aux usagers que si les mesures de signalisation ont été effectivement prises.

Article R 443-3-1

Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, à l'exclusion des périmètres d'opérations d'intérêt national, l'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris par le maire au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement.

Article R 443-3-2

Dans les autres communes, ainsi qu'à l'intérieur des périmètres d'opération d'intérêt national, l'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris par le préfet au nom de l'Etat.

Article R443-4

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravane n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- a) Sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;
- b) à l'intérieur des terrains désignés à l'article R. 444-3 b et c ;
- c) Sur les terrains aménagés en application de l'article R. 443-13 ;
- d) Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Livre IV

Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions

Titre II

Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

Section I

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Sous-section 2 : Constructions nouvelles dispensées de toute formalité au titre du présent code

Article R 421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-4

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Article R 421-5

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-6

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Article R 421-7

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan

local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Article R 421-8

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Sous-section 3 : Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Article R 421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article R 421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R 421-12

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

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

Section II

Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

Article R 421-13

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
 - b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Sous-section 1 : Travaux soumis à permis de construire

Article R 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Article R 421-15

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article R 421-16

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

Sous-section 2 : Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

Article R 421-17 :

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

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

Section III
Dispositions applicables aux travaux, installations et
aménagements affectant l'utilisation du sol

Article R 421-18 :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Article R 421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article R 421-20

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

Article R 421-21

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article R 421-22

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article R 421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R 421-24

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R 421-25

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R 421-26

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R 421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R 421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques, ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R 421-29

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe 3

Extraits de l'Arrêté du Ministère de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif NOR: ENVE9650184A

Section 1 Prescriptions générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif

Article 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Article 3 - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur et les objectifs suivants:

1 - Assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol;

2 - Assurer la protection des nappes d'eaux souterraines.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 et 4. La qualité minimale requise pour le rejet, constatée à la sortie du dispositif d'épuration sur un échantillon représentatif de deux heures non décanté, est de 30 mg par litre pour les matières en suspension (M.E.S.) et de 40 mg par litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (0.8.0.5).

Sont interdits les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Si aucune des voies d'évacuation citées ci-dessus, y compris vers le milieu superficiel, ne peut être mise en oeuvre, le rejet d'effluents ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration tel que décrit en annexe est autorisé par dérogation du préfet, conformément à l'article 12 du présent arrêté.

Article 4 - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée nationale ou locale (périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, règlements d'urbanisme, règlements communaux ou intercommunaux d'assainissement...), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine.

Section 2 Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitation individuelles.

Article 8 - Les systèmes mis en oeuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter:

- a) Un dispositif de pré traitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées) ;

b) Des dispositifs assurant:

- soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou terre d'infiltration) ;
- soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal) .

Article 9 - Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des effluents ou au fonctionnement des dispositifs de traitement, un bac à graisses, destiné à la rétention de ces matières, est interposé sur le circuit des eaux en provenance des cuisines et le plus près possible de celles-ci.

Article 10 - Le traitement séparé des eaux vannes et eaux ménagères peut être mis en oeuvre dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière. Il comporte :

- a) Un pré traitement des eaux vannes dans une fosse septique et un pré traitement des eaux ménagères dans un bac à graisses ou une fosse septique;
- b) Des dispositifs d'épuration conformes à ceux mentionnés à l'article 8.

Article 11 - Les eaux vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou une fosse d'accumulation, après accord de la commune, dans le cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes et s'il y a impossibilité technique de satisfaire aux dispositions des articles 8 et 10. Les eaux ménagères sont alors traitées suivant les modalités prévues à l'article 10.

Article 12 - Les conditions de réalisation et les caractéristiques techniques applicables aux ouvrages d'assainissement non collectif visés aux articles 8 à 11 doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe au présent arrêté.

Celles-ci peuvent être modifiées ou complétées par arrêté des ministres concernés, après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, en cas d'innovation technique.

L'adaptation dans certains secteurs, en fonction du contexte local, des filières ou dispositifs décrits dans le présent arrêté est subordonnée à une dérogation du Préfet.

Section 3

Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des autres immeubles

Article 13 - La présente section est applicable aux dispositifs d'assainissement non collectif destinés à traiter les eaux usées domestiques des immeubles, ensembles immobiliers et installations diverses, quelle qu'en soit la destination, à l'exception des maisons d'habitation individuelles.

Article 14 - L'assainissement de ces immeubles peut relever soit des techniques admises pour les maisons d'habitation individuelles telles qu'elles sont déterminées à la section 2 du présent arrêté, soit des techniques mises en oeuvre en matière d'assainissement collectif.

Une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Les décanteurs-digesteurs peuvent être utilisés, comme dispositifs de pré traitement des effluents et avant épuration de ceux-ci, pour l'assainissement de populations susceptibles de produire une charge brute de pollution organique (évaluée par la demande biochimique en oxygène sur cinq jours) supérieure à 1,8 kg par jour.

Article 15 - Un bac à graisses (ou une fosse septique) tel que prévu à l'article 9 doit être mis en place, lorsque les effluents renferment des huiles et des graisses en quantité importante. Les caractéristiques du bac à graisses doivent faire l'objet d'un calcul spécifique adapté au cas particulier.

Section 4

Dispositions Générales

Article 16 - Les prescriptions figurant dans le présent arrêté peuvent être complétées par des arrêtés du maire ou du préfet pris en application de l'article L2 du Code de la Santé Publique, lorsque des dispositions particulières s'imposent pour assurer la protection de la santé publique dans la commune ou le département.

[...]

ANNEXE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS DE REALISATION DES DISPOSITIFS MIS EN OEUVRE POUR LES MAISONS D'HABITATION

1. Dispositifs assurant un pré traitement

1° Fosse toutes eaux et fosse septique.

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes, pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents. Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

2° Installations d'épuration biologique à boues activées.

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètres cube pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

3° Installations d'épuration biologique à cultures fixées.

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de pré traitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente Un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.

Le pré traitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

2. Dispositifs assurant l'épuration et l'évacuation des effluents par le sol

1° Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain).

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire de tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en oeuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.

La distance d'axe en axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètres.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au-dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

2° Lit d'épandage à faible profondeur.

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.

Il constitue d'une fouille unique à fond horizontal.

3° Lit filtrant vertical non drainé et tertre d'infiltration.

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

3. Dispositifs assurant l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel.

Lit filtrant drainé à flux vertical.

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux vertical; doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

4. Autres dispositifs

1 ° Bac à graisses.

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Le bac à graisses et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres.

Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

2° Fosse chimique.

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations.

Le volume de la chasse d'eau automatique éventuellement établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

3° Fosse d'accumulation.

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

4° Puits d'infiltration.

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'à 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.

Annexe 4



PRÉFECTURE DES DEUX-SÈVRES



ARRETE fixant les seuils de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable

Le Préfet des Deux-Sèvres,
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt et notamment son article 27 – II ;

VU le code forestier et notamment son article L.331-1 et L. 311-2 ;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 24 août 2006 ;

VU l'avis de la Direction Départementale de l'Équipement en date du 28 août 2006 ;

CONSIDERANT que le Conseil Général des Deux-Sèvres n'a pas émis d'observation particulière ;

CONSIDERANT que l'Office National des Forêts n'a pas émis d'observation particulière ;

CONSIDERANT que la Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres n'a pas émis d'observation particulière ;

CONSIDERANT le faible taux de boisement du département des Deux-Sèvres ainsi que l'importance du morcellement des formations boisées ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRETE

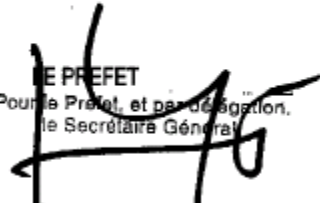
ARTICLE 1^{er} : Dans l'ensemble du département des Deux-Sèvres, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 : Dans l'ensemble du département des Deux-Sèvres, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou un jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, relève également d'une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet de contestation, sous forme de recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou recours contentieux formulé auprès de la juridiction administrative compétente, dans les deux mois suivant sa publication.

ARTICLE 4 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie des Deux-Sèvres, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A NIORT, le 7 SEP. 2006

LE PREFET
Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général

Jean-Yves CHIARO

Paysages de plaine

En Deux-Sèvres, le terme "plaine" désigne des paysages assez différents, les différences tenant surtout dans l'ampleur du relief, l'échelle de la plaine, la présence plus ou moins marquée de la végétation et son organisation sur le territoire (bosquets, petits bois, forêts, petits alignements). Les espèces végétales sont en revanche les mêmes.

Nord	Plaines de champs ouverts	Sud
Plaines de Neuville à Thouars Terres viticoles du vignoble Saumurois		Plaine de Niort Plaine du Nord de la Saintonge Plateaux de Pamproux et Lezay
Plaines boisées de transition		
Plaines vallonnées boisées du Ruffécois (entre bocage des terres rouges et plaine de Niort)		Terre boisée de la Marche Boisée (entre plaine de Niort et Nord de la Saintonge)

La plaine de Neuville à Thouars se rattache aux plaines du bassin parisien. C'est une plaine très ouverte, au relief peu marqué, présentant ici ou là des curiosités de paysage : la butte de Tourtenay, le Peu de Saint Léger de Montbrun... Elle correspond à des roches calcaires mameuses plus ou moins compactes, à des sols de nature neutre à basique. Les précipitations y sont les plus faibles du département, et l'eau y est peu présente en surface hormis les vallées du Thouet et de la Dive. Le noyer isolé au milieu des champs en est l'arbre emblématique.

La plaine de Niort est également une plaine de champs ouverts. Cette plaine correspond à des roches calcaires compactes et à des sols de nature neutre à basique. Elle est creusée par les vallées de la Sèvre Nantaise, de l'Autize et du Lambon.

Les plateaux de Lezay et Pamproux sont de petites plaines de champs ouverts légèrement vallonnées et boisées. Ils correspondent à des roches mameuses ou argileuses, dont la nature acide ou basique est variable. L'eau est très présente en surface. On y rencontre parfois du châtaignier.

Les plaines du Sud sont des plaines vallonnées boisées. Elles se rattachent aux plaines du Nord de la Saintonge, de la Marche Boisée et du Ruffécois. Elles correspondent à des roches calcaires ou mameuses, à des sols de nature neutre à basique. Les pluies y sont plus abondantes que dans les plaines du Nord mais le réseau hydrographique est modeste. Les boisements sont en général plus étendus que dans les autres plaines.



mél: caue79@wanadoo.fr
site: www.caue79.asso.fr

tél: 05 49 28 06 28
fax: 05 49 28 22 90

15 rue Thiers 79000 NIORT

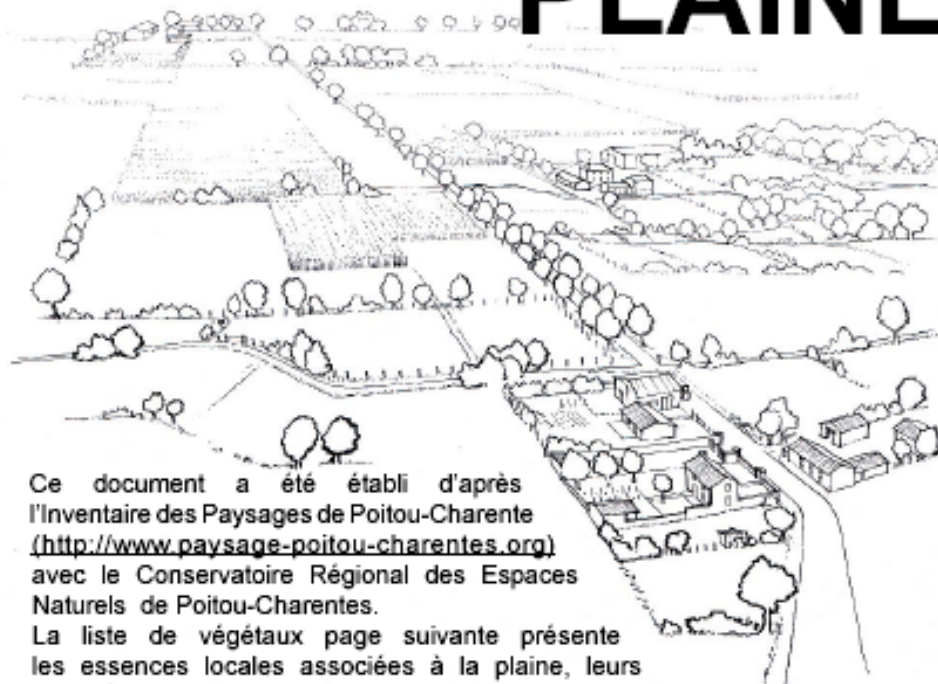
Conception / Réalisation: CAUE 79
(Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement)



Le paysage est la résultante de composantes naturelles et d'activités humaines. Le paysage de plaine désigne une étendue plane et ouverte, à caractère agricole dans laquelle l'habitat est regroupé.

Les essences végétales locales associées à ce paysage de plaine participent à son identité et constituent un patrimoine vivant. Identifier et utiliser ces essences pour planter dans un village, une exploitation agricole ou un jardin, permet d'éviter les effets de mode qui banalisent les paysages. Indigènes, elles sont en outre, la garantie d'une plantation qui prend racine.

PLANTATION en DEUX - SÈVRES Les essences de PLAINE



Ce document a été établi d'après l'Inventaire des Paysages de Poitou-Charente (<http://www.paysage-poitou-charentes.org>) avec le Conservatoire Régional des Espaces Naturels de Poitou-Charentes.

La liste de végétaux page suivante présente les essences locales associées à la plaine, leurs caractéristiques et les types d'utilisation.

LEXIQUE

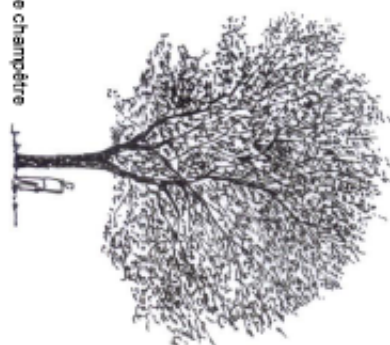
- Plante indigène ou spontanée : qui pousse spontanément dans une région donnée, sans l'intervention humaine
- Plante exotique : en opposition à "indigène", plante introduite dont l'écologie est souvent différente de celle du milieu d'accueil (climat, substrat, besoins en eau...)
- Plante invasive ou colonisatrice : plante exotique dont la multiplication spontanée et la croissance sont extrêmement rapides et impliquent des comportements de compétition, voire d'élimination de la flore locale.
- Plante à feuillage caduque : qui perd son feuillage chaque année
- Plante à feuillage persistant : qui conserve son feuillage
- Plante semi-persistante ou marcescente : plante caduque qui conserve son feuillage jusqu'à la nouvelle feuillaison

Liste de végétaux recommandés pour les plaines

Frêne commun



Erable champêtre



Cornier



Nerprun purgatif



Viorne obier



Nom commun

Nom latin

Nom local - patois

Arbres de 1ère grandeur (> 25 m)



Chêne pédonculé

Quercus robur

chagne



Chêne sessile

Quercus petraea

chagne



Frêne commun

Fraxinus excelsior

fragne

Arbres de 2e grandeur (10-20 m)



Charme

Carpinus betulus

Charpe, charmitte



Chêne pubescent

Quercus pubescens

Erable, rabble



Erable champêtre

Acer campestre

Erable, rabble



Frêne à feuilles aiguës

Fraxinus angustifolia

fragne



Merisier

Prunus avium

aegressaud



Noyer

Juglans regia

Calounée, naussée, nor

Petits arbres / arbrisseaux (5-10 m)



Alisier torminal

Sorbus torminalis

Aljhae, aljhae



Aubépine monogyne

Crataegus monogyna

Abopin, mae



Cornier

Sorbus domestica

Corne, cormenier



Pommier sauvage

Malus sylvestris

Pouterasse, pouterasse, pouter

Arbustes hauteurs (1-4 m)



Cerisier de Sainte-Lucie

Prunus mahaleb

Gara, vara, fusee



Fusain d'Europe

Euonymus europaeus

Gara, vara, fusee



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea

Boes-sanguin, santin



Cornouiller mâle

Cornus mas

Boes-sanguin, santin



Néflier

Mespilus germanica

maelée



Nerprun purgatif

Rhamnus cathartica

Morpin, noirpin



Noisetier

Corylus avellana

Nosella, nousella



Prunellier épineux

Prunus spinosa

Epine, épine noire, nére



Orme champêtre

Ulmus campestris

Umea, umau, umé



Sureau noir

Sambucus nigra

suja

Arbustes bas (1-3 m)



Bourdaine

Frangula alnus

Bordaene, siun



Buis

Buxus vulgaris

Ousane, brouéat



Eglantier

Rosa canina

Ebagoulin, vache, écorche-gue



Epine blanche

Crataegus laevigata

Boessun-bilan



Genévrier

Juniperus communis

jhenevrière



Ronce

Rubus ulmifolius

Erunde, runde, veurdeu



Troène

Ligustrum vulgare

trouille, verdèle, cormorau



Viorne lantane

Viburnum lantana

Boes-de-leve



Viorne obier

Viburnum opulus

Calébotte, barbe-de-bouc

Plantes tapissantes et grimpantes



Chèvrefeuille

Lonicera periclymenum

Miche-aux-chevres, chevrefoille



Clématite

Clematis vitalba

Vioche, viuchoe, verioche



Lierre

Hedera helix

Lire, ile, drasse

LÉGENDE



PERSISTANT



SEMI-PERSISTANT



BRISE-VENT TAILLÉ



BRISE-VENT NON TAILLÉ



CROISSANCE RAPIDE



CROISSANCE LENTE



CONSOLIDATION DES SOLS

* Si l'aubépine reste partout un élément indissociable de nos paysages, son emploi est désormais réglementé en raison de la maladie du feu bactérien qui sévit à l'échelle nationale.

Annexe 6

