

Département des DEUX SEVRES

Commune de VIENNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Règlement d'urbanisme modifié
pour être annexé à la délibération du 15 février 2012
prenant en compte les observations du recours gracieux du 02/02/2012

PIECE 4

Plan Local d'Urbanisme	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	16/06/2006	26/11/2010	24/11/2011
Modification simplifiée n°1, n°2	31/01/2013		12/04/2013
Modification simplifiée n°3	21/11/2016		24/03/2017
Révision	14/12/2015		Abandonné

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE URBAINE UA	8
ZONE URBAINE UB	19
ZONE URBAINE UC	29
ZONE URBAINE UX	39
ZONE A URBANISER 1AU	47
ZONE A URBANISER 1AUx.....	56
ZONE A URBANISER 2AU	64
ZONE AGRICOLE A	66
ZONE NATURELLE N.....	79
ANNEXES.....	90

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

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

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

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

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

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

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

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

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

a) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003- 707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

b) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

d) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité.

e) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

f) La publicité

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Articles 3 à 13 du règlement de chaque zone) (Article L.123.1. du code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 6 – BATIMENTS SINISTRÉS

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.

ARTICLE 7 – LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Rappel de l'article L 127.1 du code de l'urbanisme :

Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421.28 du code de l'urbanisme, 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 identifiée comme devant être protégée, en application du 7° de l'article L. 123-1 (cf repérage sur le plan de zonage (pièce5)).

ARTICLE 9 – APPLICATION DE L'ARTICLE L 123.1.7EME DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

En application de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce5) sont protégés. La liste des bâtiments repérés figure dans les annexes du présent règlement.

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

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

Rappel de l'article R 421.17 d)

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

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

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

ARTICLE 10 – RAPPELS DE PROCEDURE

Article R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme)

Article R421-12

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

- 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 ;
- 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 ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- 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.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES TECHNIQUES ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES RECONNUS D'INTERET GENERAL

Des dispositions différentes de celles édictées dans les articles 6, 7 et 9 de l'ensemble des zones du présent règlement peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m².

On entend par ouvrages techniques et équipements d'infrastructures reconnus d'intérêt général, l'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, etc ... (ex : bâtiments techniques nécessaires à la distribution et à la transformation des énergies électriques).

ZONE URBAINE UA

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA recouvre les parties de bâti ancien du bourg et du village de la Rimoire.

Elle a une vocation principale d'habitat pouvant recevoir services, commerces et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien de la diversité des fonctions et des formes du tissu bâti existant.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 modifié portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Deux-Sèvres.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles destinées à accueillir des industries,
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Le dépôt de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,
- les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1 sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

En agglomération, les accès directs sur les routes départementales pourront être interdits si les conditions de sécurité ne sont pas satisfaisantes. Lors de la création d'un nouvel accès, l'avis du gestionnaire de la RD sera sollicité.

Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales sont interdits. Cependant des accès groupés pourront être admis si les conditions de sécurité sont satisfaisantes.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf impossibilité technique.

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

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, si la nature du sol le permet, conservées sur la parcelle au moyen de différents dispositifs : infiltration, zones tampon, noues.... Ces dispositifs sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune ou dans un fossé.

3.2. Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

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

3.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les

branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront intégrés au mur, ou à la haie de clôture.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la construction est implantée au droit (à l'alignement) des constructions voisines si celles-ci sont implantées en retrait ;
- en l'absence de construction voisine, un retrait **maximum** de 5 m par rapport à l'alignement est autorisé. En ce cas, la construction à l'alignement d'un mur plein de clôture pourra alors être imposé pour conserver la continuité du bâti en bordure de voie ;
- dans le cas des piscines, celles-ci ne pourront être implantées à moins d'un mètre de l'alignement ;
- en cas d'extension d'une construction existante implantée en retrait, l'extension pourra s'effectuer dans le prolongement du bâti existant.

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

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade sans que cela réduise la distance à la limite séparative,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux auvents,
- aux abris de jardin.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 1 mètre de distance entre la limite séparative et le bassin.

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

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise initiale excède 70 % de la surface du terrain à condition de ne pas créer de logement nouveau.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du **sol existant à l'égout du toit**. Elle sera de 9m pour les constructions R+2 et 6m pour les constructions R+ 1. La hauteur des annexes sera limitée à 3,50m à l'égout du toit.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II - Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

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

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

III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique

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

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

Rappel de l'article R 421.17 d)

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

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

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

IV - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine

1 - Toitures

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

Conserver si possible les tuiles anciennes.

Réutiliser si possible les « courantes » en couvrantes.

Eviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

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

2 - Huisseries - menuiseries

Conserver au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

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

3 – Couleurs

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

Eviter les lasures et les vernis.

4 - Clôtures

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.
Les toitures terrasses sont admises.

2 – Façades

Sont interdits :

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

3 - Huisseries – menuiseries

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront en majorité à dominante verticale (largeur : 2/3 de la hauteur).

4 - Clôtures

RAPPEL DE L'ARTICLE R421-12

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

- 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 ;
- 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 ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- 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.
-

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

Les caractéristiques des clôtures existantes pourront être conservées.

Création de clôtures :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnée, cette partie ne pourra pas excéder 1.20 mètres.

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

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

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

2 – Façades

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

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

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

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

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

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

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

VII – Autres constructions

Les vérandas

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

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

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

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

Autres

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

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

VIII– Les Energies renouvelables

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

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

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

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

L'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile ou ne

présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

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

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

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est interdite. Rechercher une implantation du capteur au sol dans le jardin.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite d'alignement pour le stationnement de véhicule lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs existants et de constructions existantes.

Pour les habitations, le nombre de places est fixé à 2 par logement. Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité de réaliser les places dans le cadre d'un projet d'aménagement, restauration ou changement de destination d'un bâtiment existant.

En cas d'opération d'ensemble, il est exigé en plus, une place pour 2 logements pour du stationnement visiteurs. Le nombre de places résultant du calcul sera arrondi au chiffre supérieur dans le cas où le résultat obtenu ne serait pas un nombre entier.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations, jardins, arbres et haies à conserver

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

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être également autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre et pour toute construction, installation ou aménagement présentant un intérêt collectif et s'inscrivant dans un accompagnement paysager adapté. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un

élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

2 – Espaces boisés classés :

Sans objet

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UB

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB recouvre les secteurs d'habitat individuel situés en zone d'assainissement collectif.

Elle a une vocation principale d'habitat mais peut recevoir services, commerces et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien de la diversité des fonctions et des formes du tissu bâti existant.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 modifié portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Deux-Sèvres.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles destinées à accueillir des industries,
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Le dépôt de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,
- les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1 sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

En agglomération, les accès directs sur les routes départementales pourront être interdits si les conditions de sécurité ne sont pas satisfaisantes. Lors de la création d'un nouvel accès, l'avis du gestionnaire de la RD sera sollicité.

Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales sont interdits. Cependant des accès groupés pourront être admis si les conditions de sécurité sont satisfaisantes.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, si la nature du sol le permet, conservées sur la parcelle au moyen de différents dispositifs : infiltration, zones tampon, noues.... Ces dispositifs sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune ou dans un fossé.

3.2. Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

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

3.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour

l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront intégrés au mur, ou à la haie de clôture.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade sans que cela réduise la distance à la limite séparative,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux auvents,
- aux abris de jardin.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 1 mètre de distance entre la limite séparative et le bassin.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions (y compris annexes, piscines, etc...) ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du **sol existant à l'égout du toit**. Elle sera de 9m pour les constructions R+2 et 6m pour les constructions R+ 1. La hauteur des annexes sera limitée à 3,50m à l'égout du toit.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II - Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

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

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

III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique

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

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

Rappel de l'article R 421.17 d)

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

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

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

IV - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine

1 - Toitures

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

Conservé si possible les tuiles anciennes.

Réutiliser si possible les « courantes » en couvrantes.

Eviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

La pente des toitures sera comprise entre 28% et 40%.

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

2 - Huisseries - menuiseries

Conservé au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

Conservé si possible le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue.

3 – Couleurs

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

Eviter les lasures et les vernis.

4 - Clôtures

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

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

Les toitures terrasses sont admises.

2 – Façades

Sont interdits :

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

3 - Huisseries – menuiseries

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront en majorité à dominante verticale (largeur : 2/3 de la hauteur).

4 - Clôtures

RAPPEL DE L'ARTICLE R421-12

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

- 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 ;
- 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 ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- 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.

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

Les caractéristiques des clôtures existantes pourront être conservées.

Création de clôture :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnée, cette partie ne pourra pas excéder 1.20 mètres.

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

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

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

2 – Façades

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

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

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

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

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

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

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

VII – Autres constructions

Les vérandas

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

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

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

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

Autres

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

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront

dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

VIII – Les Energies renouvelables

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

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

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

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

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

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

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

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est interdite. Rechercher une implantation du capteur au sol dans le jardin.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite d'alignement pour le stationnement de véhicule lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs existants et de constructions existantes.

Pour les habitations, le nombre de places est fixé à 2 par logement.

En cas d'opération d'ensemble, il est exigé en plus, une place pour 2 logements pour du stationnement visiteurs. Le nombre de places résultant du calcul sera arrondi au chiffre

supérieur dans le cas où le résultat obtenu ne serait pas un nombre entier.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations, jardins, arbres et haies à conserver

En application de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme, les jardins, arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver.

La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être également autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre et pour toute construction, installation ou aménagement présentant un intérêt collectif et s'inscrivant dans un accompagnement paysager adapté. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

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

2 – Espaces boisés classés :

Sans objet

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UC

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC recouvre les secteurs d'habitat individuel qui ne sont pas situés en zone d'assainissement collectif.

Elle a une vocation principale d'habitat mais peut recevoir services, commerces et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien de la diversité des fonctions et des formes du tissu bâti existant.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 modifié portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Deux-Sèvres.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles destinées à accueillir des industries,
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Le dépôt de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,
- les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1 sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

En agglomération, les accès directs sur les routes départementales pourront être interdits si les conditions de sécurité ne sont pas satisfaisantes. Lors de la création d'un nouvel accès, l'avis du gestionnaire de la RD sera sollicité.

Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales sont interdits. Cependant des accès groupés pourront être admis si les conditions de sécurité sont satisfaisantes.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en

eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

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

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, si la nature du sol le permet, conservées sur la parcelle au moyen de différents dispositifs : infiltration, zones tampon, noues.... Ces dispositifs sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune ou dans un fossé.

3.2. Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

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

3.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront intégrés au mur, ou à la haie de clôture.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade sans que cela réduise la distance à la limite séparative,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux auvents,
- aux abris de jardin.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 1 mètre de distance entre la limite séparative et le bassin.

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

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions (y compris annexes, piscines, etc...) ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du **sol existant à l'égout du toit**. Elle sera de 9m pour les constructions R+2 et 6m pour les constructions R+ 1. La hauteur des annexes sera limitée à 3,50m à l'égout du toit.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II - Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...)

- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

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

III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique

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

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

Rappel de l'article R 421.17 d)

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

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

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

IV - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine

1 - Toitures

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

Conservé si possible les tuiles anciennes.

Réutiliser si possible les « courantes » en couvrantes.

Éviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

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

2 - Huisseries - menuiseries

Conservé au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

Conservé si possible le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble sur les

façades sur rue.

3 – Couleurs

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

Eviter les lasures et les vernis.

4 - Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

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

Les toitures terrasses sont admises.

2 – Façades

Sont interdits :

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

3 - Huisseries – menuiseries

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront en majorité à dominante verticale (largeur : 2/3 de la hauteur).

4 - Clôtures

RAPPEL DE L'ARTICLE R421-12

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

- 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 ;
- 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 ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L. 123-1 ;
- 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.

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

Les caractéristiques des clôtures existantes pourront être conservées.

Création de clôture :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnée, cette partie ne pourra pas excéder 1.20 mètres.

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

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

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

2 – Façades

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

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

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

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

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

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

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

VIII – Autres constructions

Les vérandas

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

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

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

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

Autres

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

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

IX – Les Energies renouvelables

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

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

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

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

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

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

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

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est interdite. Rechercher une implantation du capteur au sol dans le jardin.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite d'alignement pour le stationnement de véhicule lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs existants et de constructions existantes.

Pour les habitations, le nombre de places est fixé à 2 par logement.

En cas d'opération d'ensemble, il est exigé en plus, une place pour 2 logements pour du stationnement visiteurs. Le nombre de places résultant du calcul sera arrondi au chiffre supérieur dans le cas où le résultat obtenu ne serait pas un nombre entier.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations, jardins, arbres et haies à conserver :

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

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être également autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre et pour toute construction, installation ou aménagement présentant un intérêt collectif et s'inscrivant dans un accompagnement paysager adapté. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

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

2 – Espaces boisés classés :

Sans objet

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UX

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle a une vocation principale l'accueil d'activités.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 modifié portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Deux-Sèvres.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les changements de destination sauf cas particulier prévu à l'article UX2
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UX 1 et qui ne sont pas énumérées ci-dessous sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions d'habitation est admise à condition que la construction d'origine ait été édifiée avant l'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions est admis à condition que le changement de destination concerne la transformation d'un bâtiment d'habitation en locaux d'activités.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

L'accès sur le chemin rural arrière est interdit.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet au réseau collectif d'assainissement des liquides résiduels industriels peut être soumis à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié, agréé par les services compétents et conformes à la législation en vigueur.

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

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

3.2. Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

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

3.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront intégrés au mur, ou à la haie de clôture.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Implantation par rapport à la RN149 :

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4. du code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m de l'axe de la RN 149.

Cette marge de recul 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'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

II – Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 25 m au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée en retrait, l'extension pourra s'effectuer dans le prolongement du bâti existant.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade sans que cela réduise la distance à la limite séparative.

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux zones d'habitation (zones UB).

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le cas de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle ci-dessus autorisée, leur extension est admise jusqu'à la hauteur du bâti existant.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II - Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

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

transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....)

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

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

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

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

2 – Façades

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

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

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

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

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

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

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

IV – Autres constructions

Les vérandas

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

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

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

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

Autres

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

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

V – Les Energies renouvelables

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

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

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

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

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

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

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

ARTICLE UX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

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

Les surfaces libres et délaissés doivent être traités en espaces verts aménagés, plantés d'essences locales.

2 – Espaces boisés classés :

sans objet

3 – Arbres et haies à conserver

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

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

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

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER 1AU

Caractéristiques de la zone :

Est classé en zone A Urbaniser 1AU, un secteur naturel destiné à l'urbanisation où les équipements en périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Zone ouverte à l'urbanisation

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 modifié portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Deux-Sèvres.

Rappel : le comblement des mares et des étangs repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles destinées à accueillir des industries,
- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Le dépôt de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,
- Les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services, bureaux) sous réserve qu'elles remplissent les conditions suivantes :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 3 du PLU,

2/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées au paragraphe ci-dessus :

- les aires de stationnement,
- les piscines
- les clôtures

3/ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

2. Voirie

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de liaisons à créer qui figurent dans les orientations d'aménagement (pièce 3).

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

3. Eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins .

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

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

3.3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront intégrés au mur, ou à la haie de clôture.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière dans le plan de composition de l'opération, les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux terrasses couvertes ou non, aux auvents et abris de jardin.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 1 mètre de distance entre la limite séparative et le bassin.

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

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions (y compris annexes, piscines, etc...) ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du **sol existant à l'égout du toit**. Elle sera de 9m pour les constructions R+2 et 6m pour les constructions R+ 1. La hauteur des annexes sera limitée à 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II - Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

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

Les toitures terrasses sont admises.

2 – Façades

Sont interdits :

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

3 - Huisseries – menuiseries

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront, pour la majorité, à dominante verticale (largeur : 2/3 de la hauteur).

4 - Clôtures

RAPPEL DE L'ARTICLE R421-12

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

- 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 ;
- 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 ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- 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.

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

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Les caractéristiques des clôtures existantes pourront être conservées.

Création de clôture :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnerie, cette partie ne pourra pas excéder 1.20 mètres.

IV Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

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

2 – Façades

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

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

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

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

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

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

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

V – Autres constructions

Les vérandas

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

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

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

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

Autres

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

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

VI – Les Energies renouvelables

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

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

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

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

environnant (naturel ou urbain).

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

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

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

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite d'alignement pour le stationnement de véhicule lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs existants et de constructions existantes.

Pour les habitations, le nombre de places est fixé à 2 par logement.

En cas d'opération d'ensemble, il est exigé en plus, une place pour 2 logements pour du stationnement visiteurs. Le nombre de places résultant du calcul sera arrondi au chiffre supérieur dans le cas où le résultat obtenu ne serait pas un nombre entier.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

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

10 % de la surface de l'opération doit être traité en espaces verts communs. Les aménagements liés à la gestion du pluvial (ex : noues, bassin de régulation paysager, etc...) peuvent être intégrés au calcul de ces 10 %.

2 – Espaces boisés classés :

Sans objet

3 – Arbres et haies à conserver

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

meilleure composition de l'ensemble à aménager.

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

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER 1AUx

Caractéristiques de la zone :

Est classé en zone à Urbaniser 1AUx, un secteur naturel destiné à l'urbanisation où les équipements en périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Zone ouverte à l'urbanisation spécialisée dans l'accueil d'activités.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 modifié portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Deux-Sèvres.

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les changements de destination sauf cas particulier prévu à l'article 1AUx 2
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toutes constructions ou installations, soumises à autorisation ou déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme sont interdites dans la marge de recul applicables aux abords de la RD 938, y compris les parkings de plus de 10 emplacements.

ARTICLE 1AUx 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont admises les constructions d'activités (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) sous réserve qu'elles remplissent les 2 conditions suivantes :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 3 du PLU

2/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées au paragraphe ci-dessus :

- les aires de stationnement,
- les piscines
- les clôtures

3/ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4/ Le changement de destination des constructions est admis à condition que le changement de destination concerne la transformation d'un bâtiment d'habitation en locaux d'activités.

5/ les éoliennes sont admises à condition que leur hauteur n'excède pas 12 mètres maximum.

ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

Les accès directs sur la RD 938 sont interdits. Les accès pourront se faire sur une contre-allée parallèle à la RD 938.

2. Voirie

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de liaisons à créer qui figurant dans les orientations d'aménagement (pièce 3).

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services

de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

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

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

3.2. Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

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

3.4 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront intégrés au mur, ou à la haie de clôture.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUx 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUx 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m au moins de l'axe de la RD 938.
- 10 m au moins de l'axe des autres voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUx 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade sans que cela réduise la distance à la limite séparative.

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux zones d'habitation (zones UA, UB).

ARTICLE 1AUx 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

ARTICLE 1AUx 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUx 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m.

ARTICLE 1AUx 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II - Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

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

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

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

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

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

2 – Façades

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

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

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

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

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

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

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

4 - Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées de haies d'essences variées et/ou d'un grillage rigide de couleur foncée. Pour les clôtures en limite séparative : elles présenteront le même aspect que les clôtures sur rue jusqu'au droit des bâtiments. Au-delà, l'aspect est non réglementé.

IV – Autres constructions

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

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

V – Les Energies renouvelables

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

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

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

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

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

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

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

ARTICLE 1AUx 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUx 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

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

10 % de la surface de l'opération doit être traité en espaces verts communs. Les aménagements liés à la gestion du pluvial (ex : noues, bassin de régulation paysager, etc...) peuvent être intégrés au calcul de ces 10 %.

2 arbres au moins doivent être plantés pour 100 m² de stationnement.

2 – Espaces boisés classés :

Sans objet

3 – Arbres et haies à conserver

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

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

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

ARTICLE 1AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER 2AU

Caractéristiques de la zone :

Est classé en zone A Urbaniser 2AU, un secteur naturel destiné à l'urbanisation où les équipements en périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Zone fermée à l'urbanisation

Rappel : le comblement des mares et des étangs repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, toute construction ou installation est interdite.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est déterminée par une modification ou une révision simplifiée du PLU.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est égal à 0.

ZONE AGRICOLE A

Caractéristiques de la zone :

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

Elle comprend un secteur Ah : secteur habité, dans lequel quelques possibilités de construire (par ex : des annexes) peuvent être accordées mais pas d'habitation nouvelle.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins, etc...), autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en cas de changement de destination de bâtiments ayant une valeur patrimoniale ou architecturale, repérés sur le document graphique et sauf dans les secteurs Ah,
- les piscines,
- Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les constructions nouvelles destinées au commerce qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat,
- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- Les entrepôts qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole,
- Les changements de destination sauf ceux prévus à l'article A2 ci-dessous
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction ou aire de jeux et de sports,
- Les golfs,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Le dépôt de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le comblement des mares et des étangs repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans la zone A sauf secteur Ah

- Sont autorisés les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage déclaré, y compris équin, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.
Ces constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, en cas de création d'un nouveau siège ou à des exigences techniques, et sous réserve qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (par ex : ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales).
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'ouverture et l'exploitation de carrières ou qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières ou qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux fouilles archéologiques.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique (pièce 5) à condition qu'ils préservent l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

2 – Dans le secteur Ah

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur constructions existantes (hors travaux d'entretien et de réparation ordinaire qui ne sont soumis à aucune formalité) :
- les extensions des constructions d'habitation à condition que ces extensions soient mesurées et n'excèdent pas 20% de la SHOB de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
- l'aménagement de constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
- les travaux de ravalement et travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions sous réserve qu'ils respectent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions (cf art 11),
- les nouveaux bâtiments annexes et leur extension (garages, abris de jardins, piscines, etc...), à condition qu'ils soient en rapport avec des constructions

existantes et que leur superficie n'excède pas en totalité 50 m² de SHOB par construction, et qu'ils soient implantés à moins de 20 m de l'habitation dont elles dépendent,

- les clôtures à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
- les châssis et les serres,
- les murs,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire,
- Les démolitions à condition qu'elles ne concernent pas un élément identifié au titre de l'article L 123.1.7ème,

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits. Cependant des accès groupés pourront être admis si les conditions de sécurité sont satisfaisantes.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

Les chemins de randonnées seront conservés.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

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

3. Eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, si la nature du sol le permet, conservées sur la parcelle au moyen de différents dispositifs : infiltration, zones tampon, noues... Ces dispositifs sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune ou dans un fossé.

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

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront intégrés au mur, ou à la haie de clôture.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en

vigueur.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Implantation par rapport à la RD938 et la RN149 :

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4. du code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75 m de la RD 938 et 100 m de l'axe de la RN 149.

Cette marge de recul 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'exploitations agricoles. En ce cas, les bâtiments agricoles doivent être implantés à 15 m minimum de l'axe.
- aux réseaux d'intérêt public.

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

II – Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 15 m minimum de l'axe des Routes Nationales et Départementales,
- en recul de 10 m minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade sans que cela réduise la distance à la limite séparative,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux auvents,
- aux abris de jardin.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 1 mètre de distance entre la limite séparative et le bassin.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les bâtiments agricoles doivent respecter une marge de recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des zones U, 1AU, 2AU et Ah.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

1- Pour les bâtiments agricoles :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

2 – Pour les autres constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise initiale excède 70 % de la surface du terrain à condition de ne pas créer de logement nouveau.

3- Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

2 – Pour les autres constructions en zone A et dans son secteur Ah :

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du **sol existant à l'égout du toit**.

Elle sera de 9m pour les constructions R+2 et 6m pour les constructions R+ 1.

La hauteur des annexes sera limitée à 3,50m à l'égout du toit.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II - Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

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

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

III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique

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

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

Rappel de l'article R 421.17 d)

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

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

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

IV - Habitations anciennes (y compris extension de constructions récentes d'écriture architecturale traditionnelle): respecter la typologie d'origine

1 - Toitures

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

Conserver si possible les tuiles anciennes.

Réutiliser si possible les « courantes » en couvrantes.

Eviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

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

2 - Huisseries - menuiseries

Conserver au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

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

3 – Couleurs

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

Eviter les lasures et les vernis.

4 - Clôtures

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

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

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

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

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

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

Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de

verrières ou de patios.

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

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

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

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

Les toitures terrasses sont admises.

2 – Façades

Sont interdits :

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

3 - Huisseries – menuiseries

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront, en majorité, à dominante verticale (largeur : 2/3 de la hauteur).

4 - Clôtures

RAPPEL DE L'ARTICLE R421-12

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

- 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 ;
- 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 ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- 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.

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

Les clôtures seront de préférence, grillagées, composées d'un grillage vert sur poteau métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m et doublées d'une haie végétale. La composition des différentes haies pourra s'appuyer sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

VII - Constructions neuves de bâtiments agricoles :

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

Le volume et la coloration s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale. Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel, couvert par une toiture à 2 pans et le faîtage dans le sens de la longueur.

Pour les bâtiments rectangulaires couverts avec une toiture à 2 pans, la pente sera de 25%.

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

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

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

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

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

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

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

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

2 – Façades

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

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

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

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

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

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

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

IX – Autres constructions

Les vérandas

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

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

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

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

Autres

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

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

X – Les Energies renouvelables

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

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

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

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

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile ou ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

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

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

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est interdite. Rechercher une implantation du capteur au sol dans le jardin.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

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

2 – Espaces boisés classés :

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

3 – Arbres et haies à conserver

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

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

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

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE NATURELLE N

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est composée de secteurs constructibles particuliers de taille et de capacité d'accueil limitées :

Nl : secteur d'activités de loisirs, avec construction limitée

Nm : secteur non constructible accueillant des activités de loisirs autour des étangs,

Nn : secteur constructible accueillant des activités de loisirs autour des étangs

Ns : secteur accueillant la station d'épuration et son extension

Nx : carrière.

Rappel : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 modifié portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Deux-Sèvres.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En particulier, - le comblement des mares et des étangs repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Dans le secteur Nl

- les constructions liées aux activités de loisirs à condition que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 40 m² en totalité.
- les aires de stationnement
- les clôtures à condition qu'elles soient liées à des constructions et ces installations.

2 – Dans le secteur Nm

- l'aménagement de sentiers piétonniers à condition qu'ils ne créent pas de surface imperméabilisée,
- le mobilier urbain (bancs, panneaux, etc...) à condition qu'il soit lié à la découverte du secteur (randonnée, activités pédagogiques, etc...).

3 – Dans le secteur Nn

- une construction nouvelle à condition que sa superficie n'excède pas 60 m² de SHON en totalité,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient prévus par le permis de construire,

4 – Dans le secteur Ns

- les constructions et installations ainsi que les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures à condition qu'elles soient liées à des constructions et ces installations.

5 – Dans le secteur Nx

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales sont interdits. Cependant des accès groupés pourront être admis si les conditions de sécurité sont satisfaisantes.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en

une simple manœuvre, sans marche arrière.

Les chemins de randonnées seront conservés.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

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

3. Eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, si la nature du sol le permet, conservées sur la parcelle au moyen de différents dispositifs : infiltration, zones tampon, noues.... Ces dispositifs sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune ou dans un fossé.

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

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles en façade seront dissimulés le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront intégrés au mur, ou à la

haie de clôture.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Implantation par rapport à la RD938 et la RN149 :

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4. du code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75 m de la RD 938 et 100 m de l'axe de la RN 149.

Cette marge de recul 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'exploitations agricoles. En ce cas, les bâtiments agricoles doivent être implantés à 15 m minimum de l'axe.
- aux réseaux d'intérêt public.

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

II – Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 15 m minimum de l'axe des Routes Départementales,
- 10 m minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m des limites des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone N et dans le secteur Nm (sans construction).

1/ Dans le secteur NI :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 m² de SHOB.

2/ Dans le secteur Nn :

L'emprise au sol de la construction est limitée à 70 m² de SHOB.

3/ Dans le secteur Ns :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

4/ Dans le secteur Nx :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du **sol existant à l'égout du toit**.

Elle sera de 9m pour les constructions R+2 et 6m pour les constructions R+ 1.

La hauteur des annexes sera limitée à 3,50m à l'égout du toit.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

Dans les secteurs NI et Nn, la hauteur maximum est limitée à 4 m au faîtage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - Règles spécifiques dans les secteurs NI et Nn

Les façades seront constituées de bardage bois horizontal, de ton naturel. Les menuiseries seront en bois, de ton naturel. La couverture sera en tuiles ton terre cuite.

B – Dispositions applicables dans la zone N et ses secteurs, en dehors des secteurs NI et N

I - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II - Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

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

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

III - Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique

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

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

Rappel de l'article R 421.17 d)

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

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

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes ainsi que le paragraphe relatif au changement d'affectation de bâtiments agricoles traditionnels.

IV - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine

1 - Toitures

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

Conserver si possible les tuiles anciennes.

Réutiliser si possible les « courantes » en couvrantes.

Eviter l'aspect des plaques ondulées spéciales à recouvrir.

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40%.

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

2 - Huisseries - menuiseries

Conserver au mieux les proportions et les matériaux traditionnels.

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

3 – Couleurs

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

Eviter les lasures et les vernis.

4 - Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1 - Toitures

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle :

La pente des toitures en tuile sera comprise entre 28% et 40% et sera identique sur tous les versants.

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

Les toitures terrasses sont admises.

2 – Façades

Sont interdits :

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

3 - Huisseries – menuiseries

Pour les constructions neuves d'écriture architecturale traditionnelle, les ouvertures seront, en majorité, à dominante verticale (largeur : 2/3 de la hauteur).

4 - Clôtures

RAPPEL DE L'ARTICLE R421-12

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

- 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 ;
- 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 ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L. 123-1 ;
- 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.

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

Les clôtures seront de préférence, grillagées, composées d'un grillage vert sur poteau métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m et doublées d'une haie végétale. La composition des différentes haies pourra s'appuyer sur la palette végétale déjà présente sur le site pour une meilleure homogénéité de l'ensemble.

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

1 – Toitures

Pour les toitures, les pentes seront de :

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

2 – Façades

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

Les projets devront présenter des volumes simples.

Les façades seront homogènes.

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

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

3 - Couleurs

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

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

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

VIII – Autres constructions

Les vérandas

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

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

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

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

Autres

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

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

IX – Les Energies renouvelables

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

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

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

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

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

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

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

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est interdite. Rechercher une implantation du capteur au sol dans le jardin.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dans le secteur Nn, l'aire de stationnement sera délimitée et le nombre de places sera limité à 3 places, avec 25 m² maximum par place de stationnement, espace de dégagement compris.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

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

2 – Espaces boisés classés :

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

3 – Arbres et haies à conserver

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

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

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

1/ Liste des bâtiments repérés au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme

1. Château de la Berthonnière,
2. Logis de la Berthonnière,
3. un Puits à La Berthonnière,
4. le Logis de Puyrenard,
5. le Pont de Vaugely entre Lageon et VIENNAY, sur le Cébron,
6. l'école,
7. l'Eglise Saint-Jouin
8. la Fontaine et la croix à l'Est du bourg,
9. Le Grand Logis dans le bourg,
10. Une grange à La Berthonnière,
11. Une maison de garde-barrière au Chêne Calin
12. Une maison de garde-barrière sur la route des Sapins
13. Une croix sur la route de Sapins
14. Une grange aux Gâts
15. Une maison de maître aux Charouillères

-
-

2/ ARTICLE L302-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Modifié par [Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 11 \(\)](#)

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et

dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.