PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Département des Deux-Sèvres (79)

Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine

Pièce n°3a : Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire, réuni en séance le 31/03/2015

Version modifiée dans le cadre de la révision allégée n°8 du PLUi, approuvée le 13/10/2026

CITADIA [INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

SOMMAIRE

↘ PRÉAMBULE 4

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT 4
2. CONTENU DU REGLEMENT 4
3. REGLES EN VIGUEUR DANS LE CODE DE L'URBANISME ..... 4 ↘

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS 5
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES SUR LE PLAN DE ZONAGE 5
3. AUTRES INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES 6
4. ADAPTATIONS MINEURES (article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme) 11
5. AUTORISATIONS SPECIALES 11
6. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN (article L. 123-5 du Code de l'urbanisme) 12
7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS (article L. 111-3 du Code de l'urbanisme) 12
8. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES (article L. 123-5 du Code de l'urbanisme) 12
9. CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DECLARATION DE TRAVAUX POUR LES CONSTRUCTIONS IRREGULIERES ACHEVEE DEPUIS PLUS DE 10 ANS (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme) 12
10. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme) 13
11. PERMIS DE DÉMOLIR 13
12. MONUMENTS HISTORIQUES 13
13. RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN 13
14. LOTISSEMENTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION 14
15. LEXIQUE 14

↘ TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17

↘ TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 50

↘ TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 79

↘ TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 94

↘ TITRE 6 – Liste des bâtiments remarquables à protéger au titre de la Loi Paysage 107

↘ TITRE 7 – Liste des éléments de petit patrimoine à protéger au titre de la Loi Paysage 109

↘ TITRE 8 – Liste des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme) 112

↘ PRÉAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes Pays Sud Gâtine.

2. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document (pièce 3a du PLUi) et des documents graphiques qui lui sont associés.

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

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant ou présisant les occupations et utilisation du sol, à savoir :

- des zones non aedificandi,
- des emplacements réservés,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5-III2° du code de l'urbanisme,
- des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123.1-5-II-6°du code de l'urbanisme),
- des zones humides,
- des espaces présentant des risques d'inondations (secteurs indicés « i »),
- des marges de recul le long de la RD 743 classée à grande circultation (en absence d'études Loi Barnier L 111-1-4 du Code de l'urbanisme),
- des secteurs dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées,
- le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR).

Le présent document est constitué :

- de ce présent préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre VI),
- d'annexes constituées de la liste des principaux éléments de paysage et patrimoine identifiés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123.1-5-II-6° du code de l'urbanisme).

3. REGLES EN VIGUEUR DANS LE CODE DE L'URBANISME

Les dispositions énumérées dans le règlement ci-après sont relatives aux règles en vigueur dans le Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

↘ TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

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

- des règles générales de l'urbanisme issues du Code de l'urbanisme,
- des règles spécifiques aux lotissements de plus de 10 ans dont la liste figure en annexe. En effet, à compter de l'approbation du PLUi, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi, à l'exception de ceux, figurant en annexe, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLUi est plus contraignant.
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique,
- des servitudes d'utilité publique. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLUi.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLUi. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UX). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UXa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

► Les Zones Urbaines (U)

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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones urbaines spécialisées (UE, UX).

► Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

► Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. AUTRES INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

► LES SECTEURS CONCERNÉS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP (se reporter à la pièce n°4 du PLUi).

► ZONES NON AEDIFICANDI

Toutes nouvelles constructions, y compris les annexes, y sont interdites. Y demeurent autorisés les aménagements et installations divers.

► EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique).

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne donc le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L3123 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code. *Les boisements faisant l'objet d'un Plan Simple de gestion sont annexés au PLUi ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière. *L'arrêté préfectoral du 5 mai 2008 portant autorisation de coupes d'arbres par catégories dans les Espaces Boisés Classés est annexé au PLUi*.

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

► ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES EN VERTU DE L'ALINÉA 7 DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, « le PLU identifie, localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 ». Ainsi, figurent aux documents graphiques différents éléments à protéger, préserver :

 Boisements à protéger

Les boisements identifiés au plan de zonage au titre de larticle L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être le plus possible préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces boisements doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

 Haies à protéger

Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme ou autres structures ligneuses linéaires identifiés au plan de zonage doit être préservé le plus possible.

Toutefois, sont autorisées :

• L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ;

• Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles.

Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée. En zone Natura 2000, cette compensation atteindra 2 fois le linéaire arraché, conformément à la règlementation en vigueur.

 Bâtiments remarquables à protéger

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

Une annexe à la fin de ce règlement identifie les bâtiments protégés.

 Petit patrimoine à protéger

Le petit patrimoine identifié au plan de zonage doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une déclaration préalable.

Une annexe à la fin de ce règlement identifie le petit patrimoine à protéger.

► BÂTIMENTS AGRICOLES QUI, EN RAISON DE LEUR INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL, PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION, DÈS LORS QUE CE CHANGEMENT DE DESTINATION NE COMPROMET PAS L'EXPLOITATION AGRICOLE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1-5-II6° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage et listés en annexe au présent règlement est soumis à conditions :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ;
- qu'il respecte les principales caractéristiques des bâtiments ;
- qu'il soit destiné à de l'habitation, à des bureaux et/ou des gîtes ruraux.

Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment identifié au plan de zonage, **le dépôt d'un certificat d'urbanisme est fortement recommandé.**

Une annexe à la fin de ce règlement identifie les bâtiments concernés.

► SITES ARCHEOLOGIQUE (ET DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES)

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles identifiées au plan de zonage dans les sites archéologiques protégés, le service régional de l'archéologie (sous l'autorité du préfet de région) doit être systématiquement saisi.

En dehors de ces sites, le service régional de l'archéologie doit également être systématiquement saisi - au titre de l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 - pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Conformément à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, « 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».

Sur l'ensemble du territoire communal (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine :

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

Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (DRAC- Service Régional de l'Archéologie).

► ZONES HUMIDES

A l'intérieur des zones humides identifiées au plan de zonage, si aucune alternative n'est possible, sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet la construction d'ouvrages et d'installations d'intérêt public sous réserve de la mise en oeuvre des mesures compensatoires dans les dispositions prévues, le cas échéant, par le code de l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet des fouilles archéologiques sous réserve d'une remise en état des strates du sol à l'identique par rapport à l'état avant travaux.
- la reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du document sous réserve de la mise en oeuvre de mesures compensatoires dans les dispositions prévues, le cas échéant, par le code de l'environnement.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement.

Conformément au décret n° 2007-1760 du 14 décembre 2007 (portant dispositions relatives aux régimes d'autorisation et de déclaration au titre de la gestion et de la protection de l'eau et des milieux aquatiques, aux obligations imposées à certains ouvrages situés sur les cours d'eau, à l'entretien et à la restauration des milieux aquatiques), l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et le remblais de zones humides ou de marais entrainent des procédures différentes en fonction de la surface potentiellement impactée :

- autorisation d'urbanisme si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 ha ;
- déclaration si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 0.1 ha, mais inférieure à 1 ha.

► ZONES INONDABLES

Les zones inondables, découlant des Atlas des zones Inondables de la Vonne, du Chambon et de l'Autize, sont repérées sur le plan de zonage par les secteurs indicés « i ». Ces secteurs possèdent un règlement qui leur est propre (voir dans le déroulé du présent règlement).

► SECTEURS SITUÉS AU SEIN DES MARGES DE RECUL LE LONG DE LA ROUTE CLASSÉE À GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, à savoir, sur le territoire intercommunal, la RD 743. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (Etude L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme dite « Etude Loi Barnier »).

► SECTEURS SITUÉS AU VOISINAGE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DANS LESQUELS DES PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE ONT ÉTÉ ÉDICTÉES

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Sur le territoire, une voie a fait l'objet d'un classement sonore. Il s'agit de la RD 743 qui traverse Saint-Pardoux et Mazières-en-Gâtine.

► LE PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉE (PDIPR)

Au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public […] ».

L'article L. 361-1 du Code de l'environnement dispose que « le département établit, après avis des communes intéressées, un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée » (PDIPR). Ce document doit identifier les cheminements de promenade pédestre, cycliste ou équestre empruntant aussi bien les voies publiques que les sentiers appartenant aux personnes publiques ou privées moyennant la conclusion de conventions avec ces personnes. Il convient aussi de souligner que le PDIPR est un instrument de protection forte puisque juridiquement opposable aux tiers. Il constitue donc un outil privilégié et original pour favoriser la pratique de la randonnée et la découverte des sites naturels et des paysages, tout autant qu'un instrument d'organisation et de développement du tourisme local.

4. ADAPTATIONS MINEURES (article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par l'un des motifs prévus par le Code de l'urbanisme, à savoir : la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5. AUTORISATIONS SPECIALES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 16 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, schelters, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

6. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN (article L. 123-5 du Code de l'urbanisme)

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS (article L. 111-3 du Code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du PLUi, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique, l'application de reculs imposés par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, la définition d'un Espace Boisé Classé…
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe, dans des secteurs inondables ou dans des zones de sensibilité archéologique.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

8. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES (article L. 123-5 du Code de l'urbanisme)

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

9. CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DECLARATION DE TRAVAUX POUR LES CONSTRUCTIONS IRREGULIERES ACHEVEE DEPUIS PLUS DE 10 ANS (article L. 111-12 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;

- Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

10. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme)

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

11. PERMIS DE DÉMOLIR

En application de l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans l'ensemble des zones UA et UB figurant au plan de zonage.

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

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, au titre de l'article L. 123-1-5-III2° du Code de l'urbanisme, car elle constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

12. MONUMENTS HISTORIQUES

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture, (y compris les changements de menuiseries extérieures, les modifications ou percements d'ouvertures, les ravalements et peintures de façades, les créations ou modifications de châssis et fenêtres de toits, de lucarnes, les créations ou modifications d'enseignes, de devantures, etc…) doivent être soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

13. RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin,

s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ». Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées sous réserve du droits des tiers.

14. LOTISSEMENTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

15. LEXIQUE

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

Accès : correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

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

Aménagements légers (incluant les abris légers notamment) : aménagements qui sont démontables pour un retour à l'état naturel du site. Les éventuelles fondations doivent pouvoir, si nécessaire, disparaître de manière à ce que le site puisse retrouver son aspect antérieur à la construction d'un point de vue paysager

Annexe : Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

Attique : étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

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

Clôtures : « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

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

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

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Extension : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de la construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Installations classées (soumise à déclaration ou à autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

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

Limite de voie ou d'emprise publique : La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

Logement : Un logement est une unité d'habitation, individuelle ou d'un ensemble collectif.

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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

Natura 2000 : ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

Recul : le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques. A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

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

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en générale constituée que par l'accès à cette parcelle.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

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

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

Voie : Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés.

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) : programme initié par le Ministère chargé de l'environnement en 1982 qui vise la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Deux types de zones sont définis :

- Zones de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.

- Zone de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

↘ TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DES ZONES U

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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines « mixtes » (UA et UB) et les zones urbaines « spécialisées » (UE et UX).

► La **zone UA** caractérise le tissu urbain ancien de densité moyenne à forte composé, principalement, de logements et, secondairement, de services et commerces le cas échéant. Elle correspond globalement au centre-bourgs historiques où les voies sont marquées, la plupart du temps, soit par l'alignement du bâti, soit par des murs qui marquent la limite entre les domaines privé et public. En outre, les fronts urbains sont généralement édifiés en ordre continu. L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, …). C'est pourquoi, l'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au permis de démolir.

► La **zone UB** caractérise le tissu urbain périphérique des bourgs ainsi que les villages qui peuvent être confortés par le comblement de dents creuses. Elle correspond à une urbanisation ancienne plus diffuse ou à une urbanisation plus récente (souvent de type pavillonnaire). Le tissu y est plus lâche (implantation généralement en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives). Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques rares activités économiques ou de service. L'ensemble des constructions comprises dans la zone UB est soumis au permis de démolir. La zone UB comprend un secteur UBx en entrée nord du bourg de Saint-Lin au sein duquel sont autorisés l'habitat ainsi que les activités artisanales et industrielles.

► La **zone UE** caractérise un espace constitué de constructions, installations ou occupation du sol affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou a des équipements spécifiques d'intérêt général. Elle correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : écoles, équipements sportifs, cimetière, station d'épuration, déchetterie …

► La **zone UX** constitue un tissu d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage. La zone UX comprend un secteur UXa qui correspond à des zones d'activités où seules les activités non industrielles sont acceptées (artisanales, commerciales, services …).

ZONE UA

La zone UA caractérise le tissu urbain ancien de densité moyenne à forte composé, principalement, de logements et, secondairement, de services et commerces le cas échéant. Elle correspond globalement au centre-bourgs historiques où les voies sont marquées, la plupart du temps, soit par l'alignement du bâti, soit par des murs qui marquent la limite entre les domaines privé et public. En outre, les fronts urbains sont généralement édifiés en

ordre continu. L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, …). C'est pourquoi, l'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au permis de démolir.

ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et forestier, industriel et d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- La transformation et l'agrandissement des activités existantes s'ils apportent une augmentation des nuisances et des risques,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,

  Ce sont par exemple :

  - *les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,*
  - *les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,*
  - *les garages collectifs de caravanes.*
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :

  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion …) ;
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, …) ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :

  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.…

- que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

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

ARTICLE UA 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

► 1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

► 2. VOIRIE

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

ARTICLE UA 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude

de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitation.

ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

► 1. PRINCIPES

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

► 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations en recul par rapport à l'alignement sont possibles dans les cas suivants :

2.1 / Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes situées sur les terrains contigus sont implantées en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul que l'une de ces constructions pourra être soit autorisée, soit imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

2.2 / Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en recul par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3 / Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà (cf. définition dans le lexique).

2.4 / Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante située en recul.

2.5 / Lorsque le projet concerne une construction annexe.

ARTICLE UA 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

► 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

ARTICLE UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à R+3+combles.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

1.1.1. Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. 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.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

1.1.2. Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

1.1.3. 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- L'inscription des projets dans une démarche d'architecture bioclimatique est préconisée. Dans un pays tempéré, une maison bioclimatique peut arriver à fournir plus des deux tiers de ses besoins de chauffage uniquement grâce au soleil. C'est ce que l'on appelle l'habitat solaire passif, utilisant l'architecture des bâtiments (orientation, murs, toits et fenêtres) pour capter les rayons du soleil.

1.1.4. Toitures

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites tiges de bottes dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40 % si la couverture est en tuile canal.
- Les toitures à faibles pentes ou les toitures terrasses pourront être autorisées en référence à l'architecture bioclimatique.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates. Les matériaux imitation tuile sont tolérés pour les dépendances.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en oeuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1. Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

1.2.2. Façades

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…).

2.1.2. Hauteurs

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

- **A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public**, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.
- **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80,
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

2.1.3. Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Citernes à gaz

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

2.3. Réseaux téléphoniques

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitation.

ARTICLE UA 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2/ Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document (titre 1).

12.3/ En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.4 / Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	**Nombre minimum de places requises**
Habitation	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	Sans objet
Bureau	Sans objet,
Commerce	Sans objet
Etablissements artisanaux	Sans objet
Établissements industriels	Sans objet
Entrepôts	Sans objet
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

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

13.1/ Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

13.2/ Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

13.3/ Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.4/ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE UB

La zone UB caractérise le tissu urbain périphérique des bourgs ainsi que les villages qui peuvent être confortés par le comblement de dents creuses. Elle correspond à une urbanisation ancienne plus diffuse ou à une urbanisation plus récente (souvent de type pavillonnaire). Le tissu y est plus lâche (implantation généralement en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives). Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques rares activités économiques ou de service. La zone UB comprend un secteur UBx en entrée nord du bourg de Saint-Lin au sein duquel sont autorisés l'habitat ainsi que les activités artisanales et industrielles.

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

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UB et secteur UBx, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- La transformation et l'agrandissement des activités existantes s'ils apportent une augmentation des nuisances et des risques.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,

Ce sont par exemple :

- *les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,*
- *les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,*
- *les garages collectifs de caravanes.*

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,

De plus en zone UB (hors secteur UBx), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt.

ARTICLE UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion …) ;

- qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, …) ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.…
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

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

ARTICLE UB 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

► 1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

► 2. VOIRIE

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

ARTICLE UB 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► .4. ÉLECTRICITÉ

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

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

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitation.

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les

réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

2.2.1 / Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes situées sur les terrains contigus sont implantées en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul que l'une de ces constructions pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

2.2.2 / Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul que ce bâtiment pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

2.2.3 / Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

ARTICLE UB 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

► 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

ARTICLE UB 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à R+2+combles.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

1.1.1. Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. 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.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

1.1.2. Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

1.1.3. 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- L'inscription des projets dans une démarche d'architecture bioclimatique est préconisée. Dans un pays tempéré, une maison bioclimatique peut arriver à fournir plus des deux tiers de ses besoins de chauffage uniquement grâce au soleil. C'est ce que l'on appelle l'habitat solaire passif, utilisant l'architecture des bâtiments (orientation, murs, toits et fenêtres) pour capter les rayons du soleil.

1.1.4. Toitures

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites tiges de bottes dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40 % si la couverture est en tuile canal.
- Les toitures à faibles pentes ou les toitures terrasses pourront être autorisées en référence à l'architecture bioclimatique.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates. Les matériaux imitation tuile sont tolérés pour les dépendances.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en oeuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1. Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

1.2.2. Façades

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

- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…).

2.1.2. Hauteurs

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

- **A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public**, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.
- **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80,
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

2.1.3. Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Citernes à gaz

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

2.3. Réseaux téléphoniques

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitation.

ARTICLE UB 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 / Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document (titre 1).

12.3 / En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.4 / Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre minimum de places requises
Habitation	- 2 places de stationnement par logement - Dans les lotissements à destination d'habitat soumis à permis d'aménager : il sera exigé sur les parties communes 0,5 place supplémentaire par lot
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	Sans objet
Commerce	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
Etablissements artisanaux	Sans objet
Établissements industriels	Sans objet
Entrepôts	Sans objet
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

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

13.1/ Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

13.2/ Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

13.3/ Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.4/ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE UE

La zone UE caractérise un espace constitué de constructions, installations ou occupation du sol affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou a des équipements spécifiques d'intérêt général. Elle correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : écoles, équipements sportifs, cimetière, station d'épuration, déchetterie …

ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE UE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions et occupations du sol affectées à des équipements publics, sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels, sociaux ou à des équipements spécifiques d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les travaux sur l'existant sont admis sous réserve qu'ils n'entrainent pas de changement de destination des bâtiments concernés.

ARTICLE UE 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

► 1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

► 2. VOIRIE

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

ARTICLE UE 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

2.2.1 / Des conditions d'implantation différentes de celles énoncées au paragraphe 2.1 ci-avant peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

2.2.2 / Dans le cas d'une extension de bâtiment, une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

ARTICLE UE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

► 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

ARTICLE UE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

ARTICLE UE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage pouvant être doublé ou non de haies vives d'essences locales.

2.2. Energies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

2.3. Réseaux téléphoniques

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

Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE UE 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 / Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document (titre 1).

12.3 / Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	**Nombre minimum de places requises**
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

12.4 / **Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés** : Pour les opérations nouvelles d'équipements publics, des places de stationnement couvertes ou non et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant

compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

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

12.1 / Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

12.2 / Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

12.3 / Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

12.4 / Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE UX

La zone UX constitue un tissu d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage. La zone UX comprend un secteur UXa qui correspond à des zones d'activités où seules les activités non industrielles sont acceptées (artisanales, commerciales, services …).

ARTICLE UX 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans toute la zone UX** : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.
- **Dans le secteur UXa uniquement** : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2 ainsi que les activités industrielles.

ARTICLE UX 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les activités industrielles (hors secteur UXa), artisanales, d'entrepôts, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations, qu'elles soient intégrées au volume de la construction et qu'elle ne représente pas une surface de plancher de plus de 80 m².
- L'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée dans la zone et la réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLUi) dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

► 1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

► 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE UX 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

ARTICLE UX5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

2.2.1 / Des conditions d'implantation différentes de celles énoncées au paragraphe 2.1 ci-avant peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

2.2.2 / Dans le cas d'une extension de bâtiment, une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

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

► 1. PRINCIPES

1.1 / Les bâtiments doivent être implantées en observant, par rapport aux limites séparatives, un retrait de 4 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Dans le secteur UXa uniquement : Les bâtiments doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant, par rapport aux limites séparatives, un retrait de 1 mètre minimum, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

1.2 / Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives ou en observant en retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs des limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

2.1 / Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

2.2 / L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues (mur coupe-feu).

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

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

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

ARTICLE UX 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UX 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

ARTICLE UX 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne pour mieux s'intégrer à l'environnement.

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

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

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage pouvant être doublé ou non de haies vives d'essences locales.

2.2. Energies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

2.3. Réseaux téléphoniques

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

Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE UX 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 / Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document (titre 1).

12.3 / En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.4/ Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	**Nombre minimum de places requises**
Habitation	Sans objet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la surface de plancher de la construction.
Commerce	Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la surface de plancher de la construction.
Etablissements artisanaux	Sans objet
Établissements industriels	Sans objet
Entrepôts	Sans objet
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

12.4 / **Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés** : Pour les constructions nouvelles, des places de stationnement couvertes ou non et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

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

12.1 / Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

12.2 / Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

12.3 / Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

12.4 / Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

ARTICLE UX 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UX 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UX 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

↘ TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DES ZONES AU

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

► **1AU**. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1 AU se compose de trois secteurs :

- **1AUh** à vocation principale d'habitat. Il comprend deux sous-secteurs :
  - 1AUha : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau ;
  - 1AUhb : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.
- **1AUE** à vocation d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.
- **1AUx** à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureau, commerce) comprenant un sous-secteur 1AUxb correspondant au site de la Petite Meilleraye destiné à l'installation d'une coopérative.
- **1AULc** à vocation de tourisme et d'hébergements qui y sont associés (camping, village vacance, gîtes…).

► **2AU**. Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

La zone 2 AU se compose de deux secteurs :

- **2AUh** à vocation principale d'habitat
- **2AUx** à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureau, commerce)
- **2AULg** lié au golf

ZONE 1AUH

Le secteur 1AUh est à vocation principale d'habitat. Il comprend deux sous-secteurs :

- 1AUha : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau ;

- 1AUhb : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 1AUh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage agricole et forestier, industriel et d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,

  Ce sont par exemple :

  - *les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,*
  - *les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,*
  - *les garages collectifs de caravanes.*

  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit,
- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD 743, classée à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages (Etude Loi Barnier).

ARTICLE 1AUh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1AUh 1, sous réserve :
  - Qu'elles soient comprises dans un opération d'aménagement d'ensemble ou qu'elles soit réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - Que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (cf. pièce n°4 du PLUi) ;
  - Qu'elles ne provoquent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.
- L'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi, que cette destination soit interdite ou autorisée à l'article 1AUh. Cette extension est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

► 1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

► 2. VOIRIE

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

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

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLUi).

ARTICLE 1AUh 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

► 2. EAUX USÉES

Dans les zones 1AUha : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

Dans les zones 1AUhb : Toute construction nouvelle doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application de la loi sur l'Eau.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitation.

ARTICLE 1AUh 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AUh 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.2.1 / Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes situées sur les terrains contigus sont implantées en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul que l'une de ces constructions pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

ARTICLE 1AUh 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

► 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

ARTICLE 1AUh 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AUh 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à R+2+c.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

ARTICLE 1AUh 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

1.1.1. Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. 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.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

1.1.2. Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

1.1.3. 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- L'inscription des projets dans une démarche d'architecture bioclimatique est préconisée. Dans un pays tempéré, une maison bioclimatique peut arriver à fournir plus des deux tiers de ses besoins de chauffage uniquement grâce au soleil. C'est ce que l'on appelle l'habitat solaire passif, utilisant l'architecture des bâtiments (orientation, murs, toits et fenêtres) pour capter les rayons du soleil.

1.1.4. Toitures

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites tiges de bottes dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40 % si la couverture est en tuile canal.
- Les toitures à faibles pentes ou les toitures terrasses pourront être autorisées en référence à l'architecture bioclimatique.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates. Les matériaux imitation tuile sont tolérés pour les dépendances.

- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en oeuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1. Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

1.2.2. Façades

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…).

2.1.2. Hauteurs

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

- **A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public**, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

- **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80,
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

2.1.3. Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Citernes à gaz

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

2.3. Réseaux téléphoniques

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitation.

ARTICLE 1AUh 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 / Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document (titre 1).

12.3 / En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.4 / Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	**Nombre minimum de places requises**
Habitation	- 2 places par logement - Dans les lotissements à destination d'habitat soumis à permis d'aménager : il sera exigé sur les parties communes 0,5 place supplémentaire par lot
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
Commerce	2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
Etablissements artisanaux	Sans objet
Établissements industriels	Sans objet
Entrepôts	Sans objet
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUh 13 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

12.1 / Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

12.2 / Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

12.3 / Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

12.4 / Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

12.5 / Les principes de plantations à réaliser, figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation» du présent PLUi (pièce n°4), doivent être respectés.

ARTICLE 1AUh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AUh 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUh 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE 1AUE

Le secteur 1AUE est à vocation d'équipements.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 1AUE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions et occupations du sol affectées à des équipements publics, sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels, sociaux ou à des équipements spécifiques d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les travaux sur l'existant sont admis sous réserve qu'ils n'entrainent pas de changement de destination des bâtiments concernés.

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

► 1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

► 2. VOIRIE

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

ARTICLE 1AUE 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

ARTICLE 1AUE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AUE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la

qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

2.2.1 / Des conditions d'implantation différentes de celles énoncées au paragraphe 2.1 ci-avant peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

2.2.2 / Dans le cas d'une extension de bâtiment, une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

ARTICLE 1AUE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

► 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

ARTICLE 1AUE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AUE 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

ARTICLE 1AUE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- d’un mur plein,
- d’un mur-bahut surmonté d’une grille ouvragée, d’un dispositif à claire-voie ou d’un grillage,
- de haies vives composées d’essences locales variées,
- ou d’un grillage pouvant être doublé ou non de haies vives d’essences locales.

2.2. Energies renouvelables

Les dispositifs de production d’énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu’ils sont visibles depuis le domaine public, et qu’ils ne portent pas atteinte aux paysages.

2.3. Réseaux téléphoniques

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

Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE 1AUE 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 / Lorsqu’un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document (titre 1).

12.3 / Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée (Sous réserve qu’elle soit autorisée dans la zone)	**Nombre minimum de places requises**
Services publics ou d’intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

12.4 / **Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés** : Pour les opérations nouvelles d’équipements publics, des places de stationnement couvertes ou non et d’accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant

compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE 1AUE 13 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

12.1 / Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

12.2 / Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

12.3 / Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

12.4 / Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

ARTICLE 1AUE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AUE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE 1AUx

Le secteur 1AUx est à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureau, commerce). Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUxb correspondant au futur site d'activités de la Petite Meilleraye où ne seront admis que les bâtiments et installations nécessaires aux activités de coopérative agricole.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 1AUx 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUx 2.
- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD 743, classée à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - Aux bâtiments d'exploitation agricole
  - Aux réseaux d'intérêt public

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

  Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages (étude Loi Barnier).

ARTICLE 1AUx 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur 1AUx, sont admises :

- Les activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, tertiaires et commerciales sous réserve :
  - Qu'elles soient comprises dans un opération d'aménagement d'ensemble ou qu'elles soit réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - Que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (cf. pièce n°4 du PLUi) ;
  - Qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

En secteur 1AUxb, sont admis :

- Les bâtiments et installations liés et nécessaires à une activité de coopérative agricole sous réserve :

- Qu'ils soient compris dans un opération d'aménagement d'ensemble ou qu'ils soit réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ; ○ Que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (cf. pièce n°4 du PLUi) ; ○ Qu'ils ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'ils fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Dans toute la zone 1AUx, sont en outre admises :

- L'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée dans la zone et la réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLUi) dont la destination n'est pas autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

► 1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

► 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent PLUi (pièce n°4).

ARTICLE 1AUx 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

ARTICLE 1AUx 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas

non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

2.2.1 / Des conditions d'implantation différentes de celles énoncées au paragraphe 2.1 ci-avant peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

2.2.2 / Dans le cas d'une extension de bâtiment, une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

ARTICLE 1AUx 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

► 1. PRINCIPES

1.1 / Les bâtiments doivent être implantées en observant, par rapport aux limites séparatives, un retrait de 4 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

1.2 / Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives ou en observant en retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs des limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

2.1 / L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues (mur coupe-feu).

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

ARTICLE 1AUx 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

ARTICLE 1AUx 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUx 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur 1AUxb

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

Au sein du secteur 1AUxb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres.

ARTICLE 1AUx 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne pour mieux s'intégrer à l'environnement.

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

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

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Clôtures

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage pouvant être doublé ou non de haies vives d'essences locales.

3.2. Energies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

3.3. Réseaux téléphoniques

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

Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE 1AUx 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 / Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document (titre 1).

12.3 / En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.4 / Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	**Nombre minimum de places requises**
Habitation	Sans objet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la surface de plancher de la construction.
Commerce	Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la surface de plancher de la construction.
Etablissements artisanaux	Sans objet
Établissements industriels	Sans objet
Entrepôts	Sans objet
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

12.5 / **Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés** : Pour les constructions nouvelles, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

ARTICLE 1AUx 13 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

12.1 / Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

12.2 / Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

12.3 / Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

12.4 / Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

ARTICLE 1AUx 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AUx 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUx 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE 1AULC

La zone 1AULc est à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques (camping, village vacance, gîtes…).

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 1AUI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUI 2.
- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD 743, classée à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - Aux bâtiments d'exploitation agricole
  - Aux réseaux d'intérêt public

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

  Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages (Etude loi Barnier).

ARTICLE 1AUI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions et installations à vocation de loisirs ou d'hébergement touristique.
- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont l'usage diffère de ceux décrits aux alinéas ci-avant, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

► 1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

► 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE 1AUi 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

ARTICLE 1AUI 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AUI 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

2.2.1 / Des conditions d'implantation différentes de celles énoncées au paragraphe 2.1 ci-avant peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

2.2.2 / Dans le cas d'une extension de bâtiment, une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

ARTICLE 1AUI 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE 1AUI 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AUI 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUI 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE 1AUI 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne pour mieux s'intégrer à l'environnement.

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

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

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

2.2. Energies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

2.3. Réseaux téléphoniques

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

Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE 1AUI 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 / Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document (titre 1).

12.3 / En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.4 / Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	**Nombre minimum de places requises**
Habitation	1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	sans objet
Commerce	sans objet
Etablissements artisanaux	sans objet
Établissements industriels	sans objet
Entrepôts	Sans objet
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

12.5 / **Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés** : Pour les constructions nouvelles, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

ARTICLE 1AUI 13 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

12.1 / Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

12.2 / Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

12.3 / Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

12.4 / Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

ARTICLE 1AUI 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AUI 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUI 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE 2AU

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

La zone 2 AU se compose de deux secteurs :

- **2AUh** à vocation principale d'habitat
- **2AUx** à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureau, commerce) ○ **2AUlg** lié au golf

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 2AU 2.
- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD 743, classée à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - Aux bâtiments d'exploitation agricole
  - Aux réseaux d'intérêt public

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

  Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages (Etude loi Barnier).

ARTICLE 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi. L'extension est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

2.2.1 / Des conditions d'implantation différentes de celles énoncées au paragraphe 2.1 ci-avant peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

2.2.2 / Dans le cas d'une extension de bâtiment, une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

ARTICLE 2AU 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites.

ARTICLE 2AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

↘ TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DES ZONES A

Conformément à l'article article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres :

► Le secteur Ap caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (périmètres Natura 2000, zone de captage prioritaire). La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

► Le secteur A, à proprement parler, au sein duquel sont inclus les sièges d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole existante. Le secteur A comporte un sous-secteur Ai correspondant aux zones inondables de la zone A (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque.

► Le secteur Ah caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones agricoles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur se divise en deux sous-secteurs :

- Ah1 qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par comblement de dents creuses et évolution du bâti existant
- Ah2 qui permet seulement une évolution limitée du bâti existant

► Le secteur Al caractérise les espaces agricoles susceptibles de recevoir des constructions à vocation de loisirs et tourisme. Les installations ouvertes au public à usage de loisir, de sport de plein air y sont autorisées à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances. Il comprend un sous-secteur :

- **ALc1** réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes…) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **ALc2** réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes…) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **ALc3** réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes…) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Dans toute la zone A, sont interdites :**

   - Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous.
   - Toutes constructions et installations nouvelles dans une marge de recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage.
   - Les nouveaux bâtiments d'élevage et de stockage des effluents, et les nouvelles annexes des bâtiments d'élevage dans une marge de recul de 35m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

2. **Dans le secteur A uniquement,** sont interdites les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.

3. **Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD 743, classée à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

   Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages (Etude Loi Barnier).

ARTICLE A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour rappel, selon l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, « en zone A peuvent seules être autorisées :
— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Dans toute la zone A et sous-secteurs Ai, Ap et Ah, sont autorisés :

1. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus exceptés le secteur Ap et Al et sous-secteurs Ai, Alc1, ALc2 et ALc3), sont autorisées :

2. Les éoliennes, sous réserve :

   - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, à la qualité paysagère, aux continuités écologiques, ni à la biodiversité,
- qu'elles ne génèrent pas de saturation visuelle du paysage : la lisibilité des grands équilibres paysagers doit être préservée, notamment par la prise en compte des effets de répétition, d'accumulation ou d'alignement des mâts, ainsi que la prise en compte d'un angle de respiration suffisant (au minimum de 180°) entre les projets, analysé à l'échelle du grand paysage,
- que le projet comporte au minimum 4 mâts afin d'éviter le mitage ou la dispersion d'éoliennes isolées,
- qu'aucune co-visibilité directe ne soit créée avec les monuments historiques (classés ou inscrits) et les sites patrimoniaux remarquables, sauf si une étude paysagère spécifique démontre l'absence d'atteinte significative à leur perception ou à leur mise en valeur.

Dans le secteur Ap, sont autorisés :

3. Les petites installations techniques liées et nécessaires aux exploitations agricoles, hors projets agrivoltaïques.
4. Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, hors projets agrivoltaïques, à condition :

   o d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole existante,

   o d'être implantés à une distance maximum de 100 m d'un des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation de la révision allégée n°8, sauf en cas de nécessité technique ou sanitaire démontrée,

   o de produire une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 pour les projets situés en zone Natura 2000.

   Les projets devront être compatibles avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection du captage d'eau potable.
5. Les occupations et utilisations du sol nécessaire à la gestion du site Natura 2000.
6. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

   - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
   - Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, que leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

7. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exécution des constructions, installations et ouvrages autorisés ou qu'ils soient liés à la prévention des risques d'inondations.

Dans le secteur A, sont autorisés :

8. Les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions.

9. Les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole et leurs extensions.

10. Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes pourront être autorisés pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends.

    Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcin), du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage.

    Ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100m des bâtiments d'élevage de l'exploitation.

    11. Les extensions mesurées des logements de fonction sous condition qu'elles ne représentent pas plus de :

        - Pour les logements de moins de 90m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;

        - Pour les constructions de 90m² de surface de plancher et plus : 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

12. Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ;

13. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :

    - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
    - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
    - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux

14. Les constructions à usage économique ou agrotouristique à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur. Elles ne doivent pas présenter l'activité principale.

15. Les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites :

    - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours
    - Les abris pour animaux sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère
    - Les aires de stationnement.

16. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques (inondation, incendie…) ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ah1, sont autorisés :

17. La création de nouveaux logements à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant, sans que la construction projetée ne génère de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Dans les secteurs Ah1 et Ah2, sont autorisés :

18. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions et installations existantes à la date du PLUi approuvé. Les extensions mesurées ne devront pas représenter plus de :

    - Pour les constructions de moins de 90m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
    - Pour les constructions de 90m² de surface de plancher et plus : 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

19. Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;

20. Les changements de destination des constructions existantes sous réserve que ces occupations ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ;

21. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ;

22. Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination sous réserve que ces annexes (n'incluant pas les piscines) :

    - représentent une surface de plancher totale inférieure à 40m² par annexe ;
    - soient implantées à une distance maximale de 30 mètres des habitations auxquelles elles se rattachent ;
    - soient limitées à une nouvelle annexe par construction à destination d'habitation existantes à la d'approbation de la modification n°1 du PLUi ;

23. Les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale et qu'elles représentent une emprise au sol inférieure à 50m² ;

24. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Dans le secteur AL et sous-secteurs ALc1, ALc2 et ALc3 sont admis, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les installations à usage de loisir et de sport de plein air.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation…
- Les constructions, aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, des plans d'eau et des sites naturels de la zone.
- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

Dans les sous-secteurs ALc1, ALc2 et ALc3 sont admis (en plus des occupations et utilisations du sol listées au point ci-avant), sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision allégée n°1 (exemple : extension à vocation agricole d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation de la révision allégée n°1).
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de terrains de camping-caravanage et d'hébergement touristique.
- Les équipements de loisirs liées à ces activités.

Recommandation sur les aires de stationnement en sous-secteurs Alc1, ALc2 et ALc3 concernés par un périmètre Natura 2000

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces agricoles et naturelles par la résorption du stationnement irrégulier devront dans la mesure du possible être ni cimentées ni bitumées, leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE A 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

► 1. ACCÈS

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

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

► 2. VOIRIE

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

ARTICLE A 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

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

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

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ah uniquement : Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,

- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 2.1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

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

Dans le secteur Ah uniquement, et dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un recul différent de ceux mentionnés au paragraphe 2.1 ci-dessus (pour le secteur Ah).

2.3 Exception

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

► 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions, excepté celles destinées à l'habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.

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

► 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteurs AL et ALc2 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

En sous-secteur ALc1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 350 m² par construction.

En sous-secteur ALc3 : l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 80 m² par soussecteur ALc3.

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► 1. PRINCIPES

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole**

La hauteur est limitée à 12 mètres.

- **Constructions destinées à l'habitat**

La hauteur est limitée à R+2+combles. En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

La hauteur maximale d'un abri de jardin ou d'une annexe est limitée à 4 mètres.

► 2. EXCEPTIONS

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

En secteurs AL, ALc1, ALc2 et ALc3 :

La hauteur des constructions à destination d'hébergement est limitée à 6 mètres.

ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

1.1.1. Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. 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.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.
- Pour les bâtiments agricoles : tout volume construit doit comporter un programme de plantation assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, ...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

1.1.2. Intégration architecturale

- Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intègreront à l'environnement naturel de la zone rurale : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

2.3.1. 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- L'inscription des projets dans une démarche d'architecture bioclimatique est préconisée. Dans un pays tempéré, une maison bioclimatique peut arriver à fournir plus des deux tiers de ses besoins de chauffage uniquement grâce au soleil. C'est ce que l'on appelle l'habitat solaire passif, utilisant l'architecture des bâtiments (orientation, murs, toits et fenêtres) pour capter les rayons du soleil.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en oeuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

2.1.1. Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

2.1.2. Façades

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3 Extensions de bâtiments

- Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

► 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…).

2.1.2. Hauteurs

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

- **A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public**, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m50,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les grillages seront obligatoirement doublés, côté espace public, de haies vives d'essences locales.

- **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
  - de haies vives sans limitation de hauteur composées d'essences locales variées
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales non limitées en hauteur.

Les clôtures devront favoriser les passages à faune.

2.1.3. Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

2.2. Citernes à gaz

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

2.3. Réseaux téléphoniques

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitation.

ARTICLE A 12 / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

↘ TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DES ZONES N

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres :

► Np : caractérise les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue liés aux sites Natura 2000. Ces espaces naturels présentant une sensibilité environnementale et paysagère particulière. Le secteur Np comporte un sous-secteur Npi correspondant aux zones inondables du secteur Np (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque.

► N : caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue liés aux ZNIEFF de type I et aux boisements denses. Le secteur N comporte un sous-secteur Ni correspondant aux zones inondables du secteur N (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque.

► NL : caractérise les espaces naturels à vocation de loisirs et tourisme. Les installations ouvertes au public à usage de loisir, de sport de plein air y sont autorisées à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances. Ce secteur comprend deux sous-secteurs :

- NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle de séminaire, activités sportives…). Ce sous-secteurs comportent :
  - NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés
  - NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants
- NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacance, gîtes…) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement.
- **NLc1** réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes…) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **NLc2** réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes…) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

► Nc : caractérise les espaces réservés aux carrières à ciel ouvert.

► Nh : caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles et forestières, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur comprend le secteur Nh2 qui permet seulement une évolution limitée du bâti existant.

► Ns : caractérise les secteurs d'activités de stockage et de dépôts des déchets inertes

► Npv : caractérise les secteurs pouvant accueillir l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Dans toute la zone N, sont interdites :**

   - Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.
   - Toutes constructions et installations nouvelles dans une marge de recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

2. **Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD 743, classée à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

   Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages (Etude Loi Barnier).

ARTICLE N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. **Dans le secteur Np, seuls sont autorisés** :

   - Les occupations et utilisations du sol nécessaire à la gestion du site Natura 2000.
   - Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

     - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, que leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

 Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles qui ne sont pas autorisées), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

 Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations.

2. **Dans les sous-secteurs Ni et Npi (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) seules sont autorisées :**

 Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles qui ne sont pas autorisées), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

3. **Dans le secteur N, seuls sont autorisés** :

 Les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ;
- Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;

 Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles qui ne sont pas autorisées), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

 Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations.

4. **Dans le secteur NL et sous-secteurs NLc, NLc1, Nlc2 et NLg (NLg1 et NLg2), sont admis, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

 Les installations à usage de loisir et de sport de plein air.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation…
- Les constructions, aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, des plans d'eau et des sites naturels de la zone.
- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles qui ne sont pas autorisées).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

5. **Dans les sous-secteurs NLc, Nlc1 et Nlc2 sont admis (en plus des occupations et utilisations du sol listées au point 4 ci-avant), sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de terrains de camping-caravanage et d'hébergement touristique.
- Les équipements de loisirs liées à ces activités.
- Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

Recommandation sur les aires de stationnement en sous-secteurs Nlc, NLc1 et NLc2 concerné par un périmètre Natura 2000
Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces agricoles et naturelles par la résorption du stationnement irrégulier devront dans la mesure du possible être ni cimentées ni bitumées, leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

6. **Dans le sous-secteur NLg1, sont admis (en plus des occupations et utilisations du sol listées au point 4 ci-avant) sous réserve que la localisation et l'aspect des bâtiments et installations à construire ne dénaturent pas le caractère des sites (qualité architecturale et intégration paysagère des bâtiments et installations) et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination du golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle de séminaire, activités sportives…).
- L'aménagement, la réfection, les annexes et les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) des constructions et installations existantes à la date du PLU approuvé qui ne sont pas listées à l'alinéa précédent.

7. **Dans le sous-secteur NLg2, sont admis (en plus des occupations et utilisations du sol listées au point 4 ci-avant) sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

- L'aménagement, la réfection, les annexes et les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) des constructions et installations existantes à la date du PLU approuvé.

8. **Dans le secteur Nc, sont admis :**

- Les carrières à ciel ouvert dûment autorisées ainsi que les diverses constructions et installations nécessaires à leur exploitation. Les limites d'exploitation doivent se situer à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives et des voies publiques.

- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des éoliennes industrielles), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les parcs photovoltaïques au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

9. **Dans le secteur Nh2, sont autorisés :**

- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions et installations existantes à la date du PLUi approuvé. Les extensions mesurées ne devront pas représenter plus de :

  - Pour les constructions de moins de 90m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Pour les constructions de 90m² de surface de plancher et plus : 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;

- Les changements de destination des constructions existantes sous réserve que ces occupations ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ;

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-àvis des bâtiments agricoles) ;

- Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination, sous réserve que ces annexes (n'incluant pas les piscines) :

  - représentent une surface de plancher totale inférieure à 40m² par annexe ;
  - soient implantées à une distance maximale de 30 mètres des habitations auxquelles elles se rattachent ;
  - soient limitées à une nouvelle annexe par construction à destination d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLUi ;

- Les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale et qu'elles représentent une emprise au sol inférieure à 50 m² ;

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

10. Dans le secteur NS1, sont admis :

- Les dépôts et aménagements légers liés au stockage de déchets inertes sous réserve d'être directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante et de ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.

11. Dans le secteur NS2, sont admis :

- Les carrières à ciel ouvert dûment autorisées ainsi que les diverses constructions et installations nécessaires à leur exploitation. Les limites d'exploitation doivent se situer à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives et des voies publiques.

- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, dont les installations photovoltaïques au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les dépôts et aménagements légers liés au stockage de déchets inertes sous réserve d'être directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante et de ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.

12. Dans le secteur Npv, sont admis :

- Les constructions et installations liés à la production d'énergie photovoltaïque au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

► 1. ACCÈS

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

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

► 2. VOIRIE

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

ARTICLE N 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET

D'ASSAINISSEMENT

► 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

► 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

► 3. EAUX PLUVIALES

3.1. / Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Ainsi, à chaque fois que possible au regard des potentialités du site (nature du sol, perméabilité, altitude de la nappe…), il conviendra de tendre à infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés (réalisation de dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration).

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

► 4. ÉLECTRICITÉ

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

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

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► 1. LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 743, classée à grande circulation** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Le long des autres départementales (RD 748 et 938)** : selon un recul minimal de 25 mètres minimum, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

► 2 LE LONG DES AUTRES VOIES

2.1. Principes

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Nh uniquement : Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions particulières

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 2.1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

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

Dans le secteur Nh uniquement, et dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un recul différent de ceux mentionnés au paragraphe 2.1 ci-dessus (pour le secteur Nh).

2.3 Exception

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

► 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

► 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions, excepté celles destinées à l'habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.

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

► 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nl et NLc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nlc1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 350 m² par construction

En secteur Nlc2 :

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 80 m² par construction, dans la, limite de deux nouvelles constructions, à la date d'approbation de la révision allégée n°3.

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► 1. PRINCIPES

La hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à R+2+combles.

La hauteur maximale d'un abri de jardin ou d'une annexe est limitée à 4 mètres.

► 2. EXCEPTION

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

En secteur Nl, Nlc, NLc1 et Nlc2 :

La hauteur des constructions à destination d'hébergement est limitée à 6 mètres.

ARTICLE N 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

1.1.1. Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. 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.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

1.1.2. Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques…) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

1.1.3. 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- L'inscription des projets dans une démarche d'architecture bioclimatique est préconisée. Dans un pays tempéré, une maison bioclimatique peut arriver à fournir plus des deux tiers de ses besoins de chauffage uniquement grâce au soleil. C'est ce que l'on appelle l'habitat solaire passif, utilisant l'architecture des bâtiments (orientation, murs, toits et fenêtres) pour capter les rayons du soleil.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en oeuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1. Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

1.2.2. Façades

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Extension de bâtiments

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

- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

► 2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…).

2.1.2. Hauteurs

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

- **A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public,** les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m50
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée dont l'ensemble ne dépassera pas 1m60 mètres
  - de haies vives composées d'essences locales variées - d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales
- **En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :**
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies, l'ensemble ne dépassant pas 1m80 mètres
  - de haies vives sans limitation de hauteur composées d'essences locales variées
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales non limitées en hauteur.

Les clôtures devront favoriser les passages à faune.

2.1.3. Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

2.2. Citernes à gaz

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

2.3. Réseaux téléphoniques

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- Lorsque les nouveaux ouvrages ne sont pas en souterrains, ils peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitation.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, ou aux commerces, il est exigé 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 11 des dispositions générales du présent document.
- Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
- Pour les installations liées aux activités de loisirs et au tourisme, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

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

Les arbres existants doivent être le plus possible conservés.

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

↘TITRE 6 – LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Commune concernée	Lieux-dit	Parcelle cadastrale	Type de patrimoine	Intitulé de l'élément
St-Lin	La Birotière	355	Ancienne maison	Maison Birotière
St-Lin	La Croixsignac	97	Ferme	Ferme dite métairie de La Bouillacrère
St-Lin	La Barre sanglier	953	Ferme	Domaine de La Barre Sanglier
St-Lin	La Bouchetière	377	Château	Château de la Bouchetière
Beaulieu-sous-Parthenay	La Férolière	663	Maison fortifiée	Manoir de la Férolière
Beaulieu-sous-Parthenay	La Petite Meilleraye	40	Ancienne gare du tramway des Deux-Sèvres	
Beaulieu-sous-Parthenay	La Bigorlière	590	Lieux de parachutage en 1944	
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	10	Ecole religieuse de filles	Bâtiments du Couvent
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	49	Ecole communale	Bâtiments d'origine de l'école
Beaulieu-sous-Parthenay	La Meilleraye	63	Ancienne chapelle	Château de la Meilleraye
Beaulieu-sous-Parthenay	La Meilleraye	592	Pigeonnier	Château de la Meilleraye
Beaulieu-sous-Parthenay	La Meilleraye	60	Ancien bassin	Château de la Meilleraye
Beaulieu-sous-Parthenay	La Meilleraye	536	Scories sous la chaussée	Ancienne forge à fer de Barou
Beaulieu-sous-Parthenay	Etang du Barou	499	Etang	Etang de Barou
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	47	Eglise	Eglise Saint-Benoît
Beaulieu-sous-Parthenay	La Sablière	7	Ancienne Borderie 1608	Hameau de la Sablière
Beaulieu-sous-Parthenay	La Boctière	516	Ancienne ferme fortifiée	Bâtiments et puits à la Boctière
Les Groseillers	Le Bourg	137	Eglise paroissiale Notre-Dame et Saint-Lazare	
La Boissière-en-Gâtine	Le Bourg	87	Ecole	Ecole privée Sainte-Marie, actuellement Centre d'hébergement pour personnes handicapées
La Boissière-en-Gâtine	La Rainière	516	Demeure	Domaine de la Resnière

La Boissière-en-Gâtine	La Marotière	38	Ferme	
La Boissière-en-Gâtine	Haute Boissière	431	Ancienne bergerie	

Commune concernée	Lieux-dit	Parcelle cadastrale	Type de patrimoine	Intitulé de l'élément
La Boissière-en-Gâtine	Haute Boissière	219	Château	Château oriental
Verruyes	Le Bourg	298	PigeonnierChenil	Pigeonnier-Chenil
Verruyes	Le Bourg	82	Eglise	Eglise Saint-Martin, ancien prieur
Vouhé	La Fontenelle	25		La Chauvinière
St-Georges-de-Noisné	La touche poupard	873	Château	Annexes, parc, pavillons, jardin
St-Georges-de-Noisné	Le Logis de Danzay	25		Le logis de Danzay
St-Georges-de-Noisné	Les Chaumes	499	Ferme	Ferme Les Chaumes
St-Georges-de-Noisné	La Chevalerie	961	Dépendances	
St-Pardoux	Châteaubourdin	179		
St-Marc-la-Lande	La Ménardière	162	Château	
St-Marc-la-Lande	La Jaunelière	472		
St-Marc-la-Lande	Le Touchaud	35		
St-Marc-la-Lande	La Ménardière	479	Fermes	
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	40	Ecole	
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	100	Maisons	Deux maisons anciennes au sein du bourg
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	66	Maisons	Deux maisons anciennes au sein du bourg
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	589	Musée	Musée à l'Ancienne et des Miniatures
Mazières-en-Gâtine	Le Bourg	137	Eglise	Eglise St-Barnabé
Mazières-en-Gâtine	Le Bourg	123	Ancien marché	Ancien marché couvert - Mairie Halles

↘TITRE 7 – LISTE DES ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE A PROTEGER AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Commune concernée	Lieu-dit	Parcelle cadastrale	Type de patrimoine	Intitulé de l'élément
St-Lin	La Croix-Signac	100	Four à pain	Four à pain Bouillacrère
St-Lin	La Stinière	955	Four à pain	Four à pain, la Stinière
St-Lin	La Stinière	543	Fontaine	Fontaine, la Stinière
Beaulieu-sous-Parthenay	La Morinière	701	Puits	La Morinière
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Moulin	735	Moulin à eau	Le Moulin et son étang-Le Moulin
Beaulieu-sous-Parthenay	La Petite Meilleraye	132	Calvaire	
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	8	Calvaire	
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	89	Loge	Loge du quaireu Gaillard
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	89	Puit	Quaireu Gaillard
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	253	Calvaire	Le Cerisier
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	53	Puits	Jardin du Souvenir
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	24	Puits	Rue des balancelles
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	101	Puits	Le Cerisier
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Bourg	46	Puits	Le Fuent
Beaulieu-sous-Parthenay	La Sablière	7	Fontaine	Hameau de la Sablière
Beaulieu-sous-Parthenay	La Sablière	145	Ancien lavoir	Hameau de la Sablière
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Chêne Notre Dame	419	Oratoire	oratoire de Notre Dam du Chêne
Beaulieu-sous-Parthenay	L'Aumonerie	187	Moulin à eau	Le moulin et son bief
Beaulieu-sous-Parthenay	La Boctière	516	Puits	La Boctière
Les Groseillers	Le Bourg	160	Croix de carrefour	
La Boissière-en Gâtine	Le Bourg	121	Lavoir	Lavoir
La Boissière-en Gâtine	Le Bourg	111	Croix	Croix hosanière
La Boissière-en Gâtine	La Férolière	286	Croix	Croix de la férolière

La Boissière-en Gâtine	Haute Boissière	221	Statue	Notre-Dame de la Paix
Verruyes	La Tardivière	132	Lavoir	Lavoir de la Tardivière

Commune concernée	Lieu-dit	Parcelle cadastrale	Type de patrimoine	Intitulé de l'élément
Verruyes	La Mioterie	984/970	Barrière en bois	Route dela Tardivière
Verruyes	Le Bourg	63	Lavoir	Lavoir du bourg, rue de Bel Air
Verruyes	Le Bourg	433	Lavoir	Lavoir de l'Etang
Verruyes	Le Bourg	436	Croix	Croix à l'Etang
Vouhé	La Cantière	277	Lavoir	Lavoir du Grand Chevreau
Vouhé	La Bertotière	498	Croix	Croix monumentale : croix de mission
Vouhé	La Croix d'Oriol	1335	Croix	Croix monumentale dite croix d'Oriol
Vouhé	Bois de la Cure	386		Tuilerie (située avant le Petit Chevreau)
Vouhé	La Bevinière	939	Lavoir	
Vouhé	La Frollière	505	Fontaine	
St-Georges-de Noisné	La Touche poupard	864	Lavoir	Lavoir de la Touche Poupard
St-Georges-de Noisné	La protellerie	995	Lavoir	Lavoir la protellerie
St-Georges-de Noisné	Asnière	1254	Lavoir	Lavoir d'Asnière
St-Georges-de Noisné	La Vacherie	372	Lavoir	Lavoir la Vacherie
St-Georges-de Noisné	fond Nivoux	667	Lavoir	Lavoir de Fond Nivoux
St-Georges-de Noisné	La Coussaye	75	Lavoir	Lavoir la Coussaye
St-Pardoux	La Garde	1283	Calvaire	
St-Pardoux	Sauvette	231		
St-Pardoux	Logis de pierriere	858		
St-Pardoux	Logis de pierriere	858		
St-Pardoux	Le poirier et les rambaudieres	15		
St-Pardoux	La croix des vignes	1428	Croix	
St-Pardoux	La petite petroliere	1466		
St-Pardoux	L'aumonerie	107		
St-Pardoux	Le Bourg	64		
St-Pardoux	Le Bourg	21		
St-Pardoux	Le Bourg	51	Calvaire	

St-Pardoux	Le Pré de la cure	82		
St-Pardoux	Le Pré de la cure	81		
St-Pardoux	Champ des ouches du bourg	33	Calvaire	
St-Pardoux	La Salmondière	84	Croix	
St-Pardoux	La Pire vire	1061		
St-Pardoux	La Fourniere	23		
St-Pardoux	Le Potonnier	45	Calvaire	
Commune concernée	**Lieu-dit**	**Parcelle cadastrale**	**Type de patrimoine**	**Intitulé de l'élément**
St-Pardoux	Chateau-bourdin	61		
St-Pardoux	Chateau-bourdin	79		
St-Pardoux	La Grange	317		
St-Pardoux	La Grande petrolière	107		
St-Pardoux	Sainte-Marie	627	Fontaine	
St-Pardoux	Sainte-Marie	577		
St-Pardoux	Champ des trois moulins	743		
St-Pardoux	Les Baraudieres	828		
St-Pardoux	Logis de pierriere	643		
Clavé	La Sablière	19	Lavoir	
Clavé	Claveau	487	Mare	
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	694	Jardins	Jardin médicinal de la commanderie
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	702	Verger	Verger conservatoire de la commanderie
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	701	Bassins	Bassins fonts baptismaux, commanderie de St-Marc
St-Marc-la-Lande	Bout-de-ville	316	Croix	Croix à main
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	843	Relais	
St-Marc-la-Lande	Le Bourg	94	Puit	Puits de la mairie
Mazières-enGâtine	La Ménardière	8	Bélier	Bélier hydraulique
Mazières-enGâtine	La Ménardière	8	Fontaine/lavoir	Fontaine et lavoir à la Ménardière
Mazières-enGâtine	Le Bourg	46	Fontaine/lavoir	Fontaine et lavoir - rue de la fontaine

TITRE 8 – LISTE DES BATIMENTS QUI, EN RAISON DE LEUR INTERET

ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL, PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION, DES LORS QUE CE CHANGEMENT DE DESTINATION NE COMPROMET PAS L'EXPLOITATION (ARTICLE L.123-15-II-6° DU CODE DE L'URBANISME)

Commune concernée	Lieux-dit	Parcelle cadastrale
St-Lin	Pellevoisin	10
St-Lin	La Birotière	367
St-Lin	La Birotière	950
St-Lin	La Braudière	230
St-Lin	La Croix Signac	806
St-Lin	La Croix Signac	78
St-Lin	La Barre Sanglier	953
St-Lin	La Barre Sanglier	953
St-Lin	La Bertinière	744
Beaulieu-sous-Parthenay	La Verseine aux genêts	670
Beaulieu-sous-Parthenay	La Crolée	381
Beaulieu-sous-Parthenay	La Thibaudière	287
Beaulieu-sous-Parthenay	La Borde	328
Beaulieu-sous-Parthenay	Bois-Vert	788
Beaulieu-sous-Parthenay	La Frolière	756
Beaulieu-sous-Parthenay	La Frolière	9
Beaulieu-sous-Parthenay	La Frolière	9
Beaulieu-sous-Parthenay	La Coussaie	604
Beaulieu-sous-Parthenay	La Boule	445
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Pâtis	73
Beaulieu-sous-Parthenay	La Bigorlière	451
Beaulieu-sous-Parthenay	La Bigorlière	452
Beaulieu-sous-Parthenay	La Croix des gâts	325
Beaulieu-sous-Parthenay	Le Mimosa	453
Beaulieu-sous-Parthenay	La Sablière	109
Beaulieu-sous-Parthenay	La Sablière	109
Beaulieu-sous-Parthenay	La Sablière	17
Beaulieu-sous-Parthenay	La Féronne	31
Beaulieu-sous-Parthenay	La Buraudière	29

Beaulieu-sous-Parthenay	La Buraudière	29
Beaulieu-sous-Parthenay	La Buraudière	628
Beaulieu-sous-Parthenay	La Buraudière	628
Beaulieu-sous-Parthenay	La Buraudière	629
Beaulieu-sous-Parthenay	Barou	554
Beaulieu-sous-Parthenay	La Boctière	516
Beaulieu-sous-Parthenay	Mauvergne	929
Beaulieu-sous-Parthenay	Maison Rouge	B317

Commune concernée	Lieux-dit	Parcelle cadastrale
Beaulieu-sous-Parthenay	Mauvergne	911
Beaulieu-sous-Parthenay	Mauvergne	910
Beaulieu-sous-Parthenay	La Frelaudière	460
Beaulieu-sous-Parthenay	La Frelaudière	348
Beaulieu-sous-Parthenay	Les Ouches	364
Beaulieu-sous-Parthenay	Les Ouches	603
Beaulieu-sous-Parthenay	Les Ouches	373
Beaulieu-sous-Parthenay	La Salboire	183
Beaulieu-sous-Parthenay	La Peignerie	227
Beaulieu-sous-Parthenay	La Peignerie	222
Saint-Marc-la-Lande	La Métairie	161
Saint-Marc-la-Lande	La Métairie	161
Saint-Marc-la-Lande	La Jaunellière	172
Saint-Marc-la-Lande	La Jaunellière	181
Saint-Marc-la-Lande	La Magnière	380
Saint-Marc-la-Lande	La Magnière	380
Saint-Marc-la-Lande	La Savarière	570
Saint-Marc-la-Lande	La Savarière	571
Saint-Marc-la-Lande	La Vanderie	8
Saint-Marc-la-Lande	La Vanderie	8
Saint-Marc-la-Lande	Ferme de Saint-Marc	356
Saint-Marc-la-Lande	La Grange Montant	429
Saint-Marc-la-Lande	La Grange Montant	499

Saint-Marc-la-Lande	La Grange Montant	616
Saint-Marc-la-Lande	Est du Bourg	219
Saint-Marc-la-Lande	Ferme de Saint-Marc	355
Saint-Marc-la-Lande	Ferme de Saint-Marc	355
Saint-Marc-la-Lande	Ferme de Saint-Marc	355
Saint-Marc-la-Lande	Ferme de Saint-Marc	355
Saint-Marc-la-Lande	Ferme de Saint-Marc	355
Verruyes	La Chauvière	147
Verruyes	L'Hermenaudière	895
Vouhé	Puyraveau	597
Vouhé	Pied d'Almort	390
Vouhé	Les Terres de la Batonnière	221
Vouhé	Le Pont	31
Vouhé	Le Pont	31
Vouhé	Le Claudis	339
St-Georges-de-Noisné	Le Gué	899
St-Georges-de-Noisné	La Grange Péroger	926
Commune concernée	**Lieux-dit**	**Parcelle cadastrale**
St-Georges-de-Noisné	La Rourie	242
St-Georges-de-Noisné	Les Airaudières	181
St-Georges-de-Noisné	Le Vigneau Nord	483
St-Georges-de-Noisné	Fond Nivoux	686
St-Georges-de-Noisné	Les Cariotières	511
St-Georges-de-Noisné	La Bourgogne	157
St-Georges-de-Noisné	Les Tierceries	823
St-Georges-de-Noisné	La Gredazière	448
St-Georges-de-Noisné	La Braconnière	699
St-Georges-de-Noisné	La Coussaye	104
Mazières-en-Gâtine	La Folie	62