

Annexe 1 : Règlement des zones des PLU de Thurageau et Mirebeau concernées par la ZIP

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **THURAGEAU**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
ELABORATION	20/06/2008	20/05/2011		20/04/2012
REVISION				
MODIFICATION				

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Le Maire,



*Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél. 05 46 91 46 05
Fax. 05 46 91 41 12*

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

C H A P I T R E 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de riches s e nature l l e s , à protéger en raison notamment de la valeur agricole de s t e r e s ou de la r i c h e s s e du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité de s e x p l o i t a t i o n s impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle recouvre plus de s d e u x tiers du territoire communal.

Elle présente un secteur Ap, pour préserver l'intérêt paysager des thalwegs et de la ripisylve qui ponctuent les espaces agricoles. Ce secteur peut présenter également un intérêt écologique (petits corridors écologiques).

La trame sur le plan de zonage, indique des secteurs dans lesquels existent des risques ou des présomptions de risques d'effondrement ou d'affaissement du sous-sol (risque cavité lié à la présence d'anciennes carrières). Dans ces secteurs, il est vivement recommandé de mener une étude de sol et de structure préalable au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, sauf dans le cas de constructions qui ne seraient pas fondées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b)** Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d)** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...

- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans la zone A proprement dite :

a) Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- qu'elles soient implantées à moins de 100 m maximum des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.

b) Dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

c) Les constructions existantes à usage d'habitation, non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone peuvent être aménagées dans la limite de la surface de plancher existante et par changement d'affectation d'annexes (attendantes). Aucune extension ou création de dépendances ne sera autorisée.

d) La création d'activités agri-touristiques (fermes auberge, fermes pédagogiques, chambres d'hôtes...) sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente et ce par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu.

e) Les locaux de transformation et de vente situés dans le prolongement de l'exploitation et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole principale.

f) Les installations de camping à la ferme soumises à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes), sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente et principale ainsi que les aires de stationnement camping-cars liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente.

g) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

h) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone.

i) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 1.20 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

j) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

2. Dans le secteur Ap, sont uniquement admis:

- a) Les aménagements nécessaires aux activités agricoles mais ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher.
- b) Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur intégration dans le site et de la limitation des surfaces imperméabilisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3.50 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et

réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.
2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :
 - a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
 - b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.
2. **Toute fois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas** sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :
 - a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
 - b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au

moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **3 mètres**.

2. Toutefois, **cette règle d'implantation ne s'applique pas pour :**

- a) Toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **9 mètres**, à l'égout du toit sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**,

mesurée à l'égout du toit.

- c) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. exception

Toute fois, ces normes ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc).
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Constructions neuves

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal, romane ou plate et de tonalités mélangées ou en ardoise. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.
- c) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les

constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits.

3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être plus hautes que larges.
- c) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- d) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- e) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- f) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- g) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

4. Les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

4.1. Toitures

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 30% ou 16,5 degrés, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâtés.

4.2. Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

Les couleurs violentes ou couleur claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

5. Les clôtures des constructions d'habitation et de leurs annexes

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres en bordure de voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit sous forme d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie. La hauteur totale maximale est de 1.80 mètres ; cette hauteur pourra varier pour se raccorder à un mur existant.
- Soit de type végétal, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur de 1.80 mètres maximum.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage d'une hauteur de 2.00 mètres maximum.

6. Architecture Contemporaine

- a) Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

7. Éléments divers

- a) **Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.
- b) **Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.
- c) **Les climatiseurs** ne doivent pas être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

8. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de

composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :

- sur une ouverture,
- à moins de 3 m d'une limite séparative.

9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L123-5-1.7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

4. **Les ensembles végétaux d'intérêt paysager recensés dans le cadre de l'article L123-1-5.7° :**

Pour les éléments naturels tels que des jardins ou des arbres, le principe consiste à les maintenir en l'état, sauf raison exceptionnelle (menace pour la sécurité, maladie...). Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□□

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

C H A P I T R E 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesse naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

En outre, deux secteurs ont été définis :

- Le secteur Nh comprend du bâti sous forme de hameaux destinés à être confortés dans leur morphologie de village.

- Le secteur Np correspond aux zones qui présentent le plus fort intérêt écologique notamment le secteur des quatre vents.

L'indice « r », indique des secteurs dans lesquels existent des risques ou des présomptions de risques d'effondrement ou d'affaissement du sous-sol (risque cavité lié à la présence d'anciennes carrières). Dans ces secteurs, il est vivement recommandé de mener une étude de sol et de structure préalable au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, sauf dans le cas de constructions qui ne seraient pas fondées. Une trame est également dessinée sur le plan de zonage pour indiquer toute la zone de présomption de risque.

Une trame permet également d'identifier les zones humides.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone N et le secteur Nh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockage, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

2. Dans le secteur Np, les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à l'activité agricole

3. Dans les secteurs de zones humides, sont expressément interdits toutes les constructions et tous les aménagements non adaptés à la gestion de ces milieux : les exhaussements, les affouillements, les remblaiements et les drainages.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans la zone N et les secteurs Np et Nh :

- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

b) Sont également autorisés dans la zone N et Nh:

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique, d'artisanat et d'entrepôt.
- Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale de surface de plancher de moins de 50 m².
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle se réalise en harmonie avec la construction d'origine et n'excède pas **30%** d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des constructions existantes à l'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol nouvelle de 50m² nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus. Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...

- c) En outre, sont également autorisées dans le secteur Nh, les constructions nouvelles d'habitation sous réserve d'être situées entre deux parcelles déjà bâties (définition de la dent creuse), de respecter l'environnement paysager et de s'inscrire dans un projet architectural compatible avec la mise en valeur de la zone**

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée,

soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement ou un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des autres routes communales.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites différemment. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction peut s'aligner sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue
- c) Pour les annexes inférieures à 40 m² de SHOB et les piscines, leur implantation est libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines, les tennis) dont l'implantation est libre,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

1) La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au

moins égale à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2) Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour toutes les constructions annexes de SHOB inférieures à 40 m² et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.
2. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.
3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. Exception

Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

- c) Lorsque le faîtage de l'extension s'aligne sur celui de la partie de la construction existante ou sur celui d'une construction mitoyenne dont la hauteur serait supérieure à 6 mètres.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- e) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Constructions neuves

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal, romane ou plate et de tonalités mélangées ou en ardoise. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.
- c) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits.

3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être plus hautes que larges.
- c) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- d) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre

limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

- e) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- f) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- g) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

4. Les clôtures des constructions d'habitation et de leurs annexes

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres en bordure de voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit sous forme d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie. La hauteur totale maximale est de 1.80 mètres ; cette hauteur pourra varier pour se raccorder à un mur existant.
- Soit de type végétal avec des végétaux d'essences locales, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur de 1.80 mètres maximum.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2.00 mètres maximum.

5. Eléments divers

- a) **Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
- b) **Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.
- c) **Les climatiseurs** ne doivent pas être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

7. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Les toitures du bâti ancien recensé :

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terres cuites courantes et couvertes séparées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les Maçonneries du bâti ancien recensé :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Les murs en moellons resteront, soit de pierre apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les ouvertures du bâti ancien recensé :

Les proportions et les teintes d'origine seront respectées. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant les dispositions d'origine (proportions, profils, couleurs...).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Pour les constructions nouvelles, une surface non étanche devra atteindre au moins 20% de la parcelle afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
3. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
4. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

5. Les ensembles végétaux d'intérêt paysager recensés dans le cadre de l'article U23-1-5.7°

Pour les éléments naturels tels que des jardins ou des arbres, le principe consiste à les maintenir en l'état, sauf raison exceptionnelle (menace pour la sécurité, maladie...). Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

6. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

**COMMUNE DE
MIREBEAU EN POITOU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.**

**MODIFICATION N°1 du 2 Juin 2010
MODIFICATION N°2
REVISIONS SIMPLIFIEES N°1, 2, 3**

REGLEMENT

*DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 09 Mai 2012*

TITRE III

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractéristiques de la zone :

La zone A est la zone agricole protégée destinée au maintien et au développement des activités agricoles.

Les secteurs A* et A** situent les espaces comportant des risques de cavités souterraines.

Le secteur Ap correspond aux secteurs agricoles protégés pour des raisons paysagères dans lesquels les bâtiments nouveaux sont interdits.

Changement de destination: La zone A comporte des bâtiments agricoles situés au plan réglementaire par une «pastille rouge», qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003. Ces bâtiments sont désignés au règlement, conformément à l'article 123-3-1 du Code de l'Urbanisme (« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les 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 »).

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol interdits:

- les constructions, à destination de :
 - . *habitation* : Les constructions nouvelles à usage d'habitations et les annexes, autres que l'habitation des exploitants agricoles, et les changements de destinations autorisés à l'article A2
 - . *hébergement hôtelier*
 - . *bureaux*
 - . *commerce*
 - . *artisanat*
 - . *industrie*
 - . *fonction d'entrepôt*
- Les adaptations et changements de destination, autres que pour l'exploitation, l'habitation des exploitants agricoles, ou les gîtes ruraux, sauf pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une pastille rouge, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme), dans le volume existant, à savoir les bâtiments cadastrés ci-après :
- les constructions à usage d'activités,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme, autres que pour les activités agricoles ou la sécurité publique,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,

Zone A

- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les parcs éoliens.

De plus :

En secteur Ap :

- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public, sauf les antennes pour les réseaux et les éoliennes.
- les nouvelles constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article A2 ci-après

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

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- 1 les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- 2 les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics de services ou d'intérêt collectif, d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts.
- 3 les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée. Dans ce cas, la construction des bâtiments agricoles s'effectuera précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation, sauf dans le cas où les bâtiments d'exploitation agricole existent déjà.
- 4 les bâtiments agricoles à condition de ne pas provoquer de nuisances par rapport à des habitations non liées à l'exploitation agricole (dans le respect des distances imposées pour les activités d'élevage pour les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées
- 5 Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- 6 pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une pastille rouge, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination, conformément à l'article A 1 du règlement de P.L.U., le nombre de

Zone A

logements pouvant être réalisés dans le volume existant pourra être limité à un seul logement, si la voirie d'accès et les réseaux sont insuffisants.

- 7 La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres maximum de l'habitation dont elles dépendent
- 8 Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50 m d'un corps de ferme.
Des distances différentes aux distances de 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons : de topographie, d'accès, de voisinage (incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence non occupée par un exploitant agricole) et de règlement sanitaire.
- 9 les bâtiments de vente de produits à la ferme sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.
- 10 Les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact
- 11 Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- 12 les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- 13 En dehors des secteurs Ap, les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 100,00 m d'un bâtiment existant (mesuré en espace interstitiel).,
- 14 En dehors des secteurs Ap, la création des hébergements et équipements à caractère touristique réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50,00 m d'un corps de ferme.
- 15 Les locaux destinés à la vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation,

Des distances différentes aux distances de 50,00m ou 100,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,

- De topographie et d'accès,
- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une construction à usage d'habitation.

L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les démolitions des bâtiments situés dans le périmètre de protection des monuments historiques ou repérés sur le document graphique par une étoile sont soumises à autorisation préalable au titre des articles L.430 et R.430 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Ap :

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- les constructions et installations affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...),
- la réhabilitation et une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 50 % de la surface existante.
- Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments repérés au plan (pastille rouge), dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme,
- les changements de destination de constructions à usage d'activités agro-touristiques,
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, sont autorisés sous condition:

- l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30m² de surface de plancher et des autres articles du règlement.
- Les aménagements destinés à la randonnée.

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable et assainissement :

Zone A

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Les eaux résiduaires agricoles ne pourront être admises au réseau d'assainissement collectif qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement).

En secteur A* et A**, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, les rejets en milieu naturel seront interdits en présence de cavités souterraines. En l'absence de cavités souterraines, un assainissement individuel pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique, de l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 et du schéma directeur d'assainissement de la commune et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant préalablement été prévues à cet effet.

2 - Eaux pluviales :

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols.

En secteurs indicés A* et A**, les constructions neuves doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, les rejets en milieu naturel seront interdits en présence de cavités souterraines. En l'absence de cavités souterraines, les eaux pluviales pourront être évacuées dans un réseau d'épandage sur le terrain.

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

En l'absence de réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Toutefois, les parcelles résultant de division doivent avoir une superficie minimale de 1500 m² pour être constructible.

Zone A

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

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement
- soit à plus de 5,00m de l'alignement des voies publiques
- ou à plus de 3,00m de l'axe des chemins ruraux,

Toutefois, une disposition différente en avancée ou en recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3,00 m.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone A

1 - Définitions

La hauteur maximale des constructions est fixée

- En hauteur maximale des constructions, non comprises les souches de cheminées,
- En hauteur en rive de toiture en pente
- En hauteur spécifique pour les terrasses

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction projetée.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30,00 m de longueur. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2 - Hauteur maximale

Pour l'habitation :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 m
- La hauteur en rive de toiture en pente est limitée à 6,00 m
Ces hauteurs correspondent à un niveau à rez de chaussée et un étage et un étage partiel éventuellement sous comble,
- La hauteur à l'acrotère des terrasses est limitée à 4,00m

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation

- La hauteur ne doit pas excéder 12,00m au faîtage, sauf exceptions techniques et fonctionnelles, notamment silos, châteaux d'eau.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Le permis de démolir est obligatoire.

1 - Implantation :

Zone A

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 – Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les toitures en panneaux translucides opaques

Les bardages bois sont autorisés,
Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

3 - Les couvertures

Elles doivent être réalisées :

- en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou d'aspect similaire : dans ce cas les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °.
- en tuiles « mécaniques » (d'aspect romane canal ou approchant) : dans ce cas les pentes sont de 35° maximum.

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les bâtiments d'exploitation, la couverture pourra être réalisée en acier pré-laqué, si par sa situation, il présente une certaine indépendance avec du bâti ancien et si l'insertion au site le permet. Les teintes seront grises, ton terre-cuite ou vert.

4 - Les enduits seront de teinte naturelle claire ou légèrement ocrés.

- Les façades doivent être plates, enduites Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...).
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée
- L'enduit blanc ou la peinture blanc pure sur maçonnerie de façade sont interdits.

5 - Les ouvertures :

Les baies doivent être de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux et comporter des volets battants ;

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

6 - Les clôtures sont de deux type suivant leur situation :

En dehors des espaces bâtis, les clôtures sont de type agricole

En espace bâti, elles doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que béton, tôles, panneaux ajourés, piquets de fer, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois ou matériaux de synthèse est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les murs de clôture existants maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

7 - Les abris jardin seront constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente comprise entre 12° et 20 °.

Les bardages en tôle sont interdits.

8 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

9 – Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement

Les espaces libres

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, qui sont réservées en priorité à la circulation.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES

Zone A

DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
Les autres espaces boisés sont soumis à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces verts protégés (EVP) , toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement. (annexe 1).

ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractéristique de la zone :

Zone protégée pour la qualité de son paysage

- Les secteurs N* et N** comportent des risques de cavités souterraines.

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme:

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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. »

l'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Ne, Ne*, NL, Nr, Nr*.
.../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

- **Le secteur Ne (et Ne* : présence de cavités souterraines)** où la construction à usage d'habitation peut être autorisée
- **Le secteur Nr (et Nr* : présence de cavités souterraines)**, qui comporte des bâtiments qui peuvent faire l'objet de changement d'affectation et d'extension mesurée
- **Le secteur NL** est destiné aux équipements et activités culturels, de loisir, de sport et de tourisme de plein-air
- **Le secteur Nc** est destiné aux installations de stockage de déchets inertes

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

En zone N toutes constructions nouvelles, sauf celles liées et nécessaires aux ouvrages ou services publics et d'intérêt général ; notamment sont interdites :

- les constructions à vocation d'habitat, sauf dans les secteurs Nr, Nr* et Ne, Ne*
- les constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales
- les installations classées soumises à autorisation préalable
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- l'installation de mobil home
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes sauf en secteur NL,
- les constructions et les installations strictement nécessaires au fonctionnement des campings,
- tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, dont les normes définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des

Zone N

- caravanes dont la liste figure à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III, les P.R.L., les H.L.L.,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges
 - les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)
 - les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction
 - les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les installations sur mats telles qu'antennes et les éoliennes,
 - les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public, sauf en secteur NL,

Dans le secteur NL :

- Tous les aménagements ou installations autres que celles directement liées et nécessaires aux équipements sportifs, de loisirs

Dans le secteur Nc :

- Tous les aménagements ou installations autres que celles directement liées et nécessaires aux installations de stockage de déchets inertes

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Si leur localisation ne peut pour des considérations techniques, être envisagée à l'extérieur de la zone, et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum :

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes.

Dans le secteur Ne et secteurs indicés Ne* :

Sont admises sous conditions de ne pas être incompatibles avec la zone d'habitation, en particulier avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

- 1 les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- 2 l'extension d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- 3 les installations classées non soumises à autorisation préalable
- 4 les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- 5 les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à condition, qu'ils soient liés à une activité existante sur le site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager des lieux
- 6 l'extension et l'adaptation des bâtiments agricoles existants dans le respect des dispositions réglementaire en vigueur, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- 7 la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1

- 8 les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- 9 les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

Dans les secteurs Nr et secteurs indicés Nr* :

Sont autorisées à 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

- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50 % de la surface existante.
- les changements de destination de constructions à usage d'habitation, d'activités agro-touristiques
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 40 m² de surface de plancher
- la vente de produits à la ferme sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.

Dans les secteurs NL:

Les terrains de camping dans la limite d'une occupation de 50 emplacements à l'hectare.

Dans les secteurs Nc:

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

En outre :

Dans les jardins et espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

Dans la zone N et les secteurs N* et N** :

- Les aménagements destinés aux liaisons douces et à la randonnée.

Dans les secteurs Ne, Ne*, Nr et Nr*

- Une seule extension des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m², après la date de révision du PLU approuvée le 27/10/2006
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En secteurs N*, N**, Ne* et Ne**, Nr* et Nr**, les constructions nouvelles, restaurations et extensions sont autorisées à condition que soit pris en compte le risque de cavités souterraines pour la réalisation des ouvrages.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

RESEAUX DIVERS

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

En secteurs indicés N* et Ne*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif si existant ;

En l'absence de réseau collectif les dispositifs d'assainissement autonome peuvent être autorisés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, de la faisabilité technique du dispositif et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

En l'absence de réseau collectif, les rejets en milieu naturel sont interdits en présence de cavités souterraines.

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Dans le secteur NL, les installations sportives et de plein-air peuvent être implantées indifféremment, en fonction des contraintes fonctionnelles.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3,00 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En zone N et en secteurs Nr et Nr*, sauf en secteurs Ne, Ne* et NL, n'est pas fixé de règles. (*En secteur Nr et Nr*, la densité est limitée par les modalités d'extension données à l'article N 2 du présent règlement*).

Une emprise au sol maximale est fixée :

- **En secteur Ne et Ne*** : 0,25
- **En secteur NL** 0,10

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **En secteurs NL, Nr Nr* et Nr**, Ne, Ne*et Ne****, la hauteur maximale est fixée à 7,00 m au faîtage, 3,50 m à l'égout
- **En secteurs Nr, Nr* et Nr****, la hauteur maximale est fixée à 7,00 m au faîtage, 3,50 m à l'égout, sauf si l'extension de la construction est réalisée en continuité ou sous les limites de la hauteur d'une construction existante
- **En secteur NL**, une hauteur supérieure est admise pour les équipements sportifs tels que gymnases, piscines, tribunes, etc.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Le permis de démolir est obligatoire.

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 – Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les toitures en panneaux translucides opaques

Les bardages bois sont autorisés,
Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

Zone N

3 - Les couvertures

3.1 - Dans le périmètre de la ZPPAUP :

- les couvertures de faible pente (environ 35°) seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite (« tige de botte ») ou modèle similaire
- sur des édifices anciens et en abord immédiat des monuments historiques seul ce modèle sera accepté.
- sur les constructions neuves ou les extensions les couvertures pourront être réalisées en tuile romane canal en terre cuite de teinte naturelle.
- les matériaux d'imitation ne sont pas autorisés.
- Il convient de remplacer le terme « d'aspect similaire » par « d'un modèle similaire » dans le secteur de la ZPPAUP.

3.2 - En dehors du périmètre de la ZPPAUP les couvertures doivent être réalisées :

- o en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou d'aspect similaire : dans ce cas les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °.
- o en tuiles « mécaniques » (d'aspect romane canal ou approchant) : dans ce cas les pentes sont de 35° maximum.

3.3 - En outre :

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les bâtiments d'exploitation, la couverture pourra être réalisée en acier pré-laqué, si par sa situation, il présente une certaine indépendance avec du bâti ancien et si l'insertion au site le permet. Les teintes seront grises, ton terre-cuite ou vert.

4 - Les enduits seront de teintes naturelles claires ou légèrement ocrées.

- Les façades doivent être plates, enduites Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...).
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée
- L'enduit blanc ou la peinture blanc pure sur maçonnerie de façade sont interdits.

5 - Les ouvertures :

Les baies doivent être de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux et comporter des volets battants ;

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

6 - Les clôtures sont de deux types suivant leur situation :

En dehors des espaces bâtis, les clôtures sont de type agricole : Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être exclusivement réalisées sur poteaux bois ou constituées de haies vives ou de rideaux d'arbres.

En espace bâti, elles doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que béton, tôles, panneaux ajourés, piquets de fer, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois ou matériaux de synthèse est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les murs de clôture existants maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

7 - Les abris de jardin

Ils doivent être constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente comprise entre 12° et 20°. Les bardages en tôle sont interdits.

8 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

9 – Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement

Les espaces libres

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Zone N

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, qui sont réservées en priorité à la circulation.

Les emplacements pour le stationnement sur l'unité foncière sont imposés pour les cas suivants :

En secteur Ne :

- 2 places par logement,

En secteur NL :

- Pour les activités de loisir et l'accueil de plein air, les places de stationnement doivent correspondre aux besoins générés par les programmes, avec au minimum une place pour 10 m² de bureau.
- Pour les terrains de camping et caravanes, les places de stationnement doivent correspondre aux possibilités d'accueil à raison d'une place par tente et par caravane.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les autres espaces boisés sont soumis à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces verts protégés (EVP) , toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.