



Commune de RIVES-D'AUTISE
Nieul sur l'Autise et Oulmes

PLAN LOCAL D'URBANISME **DE NIEUL SUR L'AUTISE**

Modification n°2 **REGLEMENT**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 novembre 2011

Modification n°1 approuvée le 3 mars 2014

Modification n°2 prescrite le 2 juin 2025

Modification n°2 approuvée le

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal :

En date de ce jour : le

Michel Bossard, Maire de Rives d'Autise

Mairie de Rives d'Autise
3, rue Aliénor d'Aquitaine
85240 Rives d'Autise
02 51 52 40 12
mairie@rives-autise.fr
Site internet : www.rives-autise.fr

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NIEUL-SUR-L'AUTISE.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.111-25 à R.111-47.

Sont rappelés ci-après à titre d'information les articles de la sous-section 1 du règlement national d'urbanisme concernant la localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux qui demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2, salubrité ou sécurité publique,
- R.111-4, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques,
- R.111-15, protection de l'environnement,
- R.111-21, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

2. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe au présent dossier,
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- les règles spécifiques des lotissements dans les conditions définies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme,
- les prescriptions en matière d'archéologie, notamment les prescriptions suivantes :
 - toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet,
 - la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines (**U**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones Ua, Ub, Uba, Uc, Uca, Us.

Les zones à urbaniser (**AU**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1AUa, 1AUe, 2 AUa.

Les zones agricoles (**A**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones A et Ap.

Les zones naturelles (**N**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N, Nep, Nh, Nhc, Nv.

Sont également repérés sur les documents graphiques les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, la zone de préemption départementale créée au titre des espaces naturels sensibles (articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme), les sites archéologiques et les zones inondables à titre informatif.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 - BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique rendant le terrain inconstructible.

ARTICLE 6 - AIRES DE STATIONNEMENT

Article L.123-1-2- du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

ARTICLE 7 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles des zones concernées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux parties anciennes du bourg et de Puyletard, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines, où les constructions sont majoritairement édifiées en ordre continu et qui recèlent un riche patrimoine architectural et historique.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .les garages collectifs de caravanes.

Ua.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, les activités et les extensions d'activités existantes, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique. L'élargissement des voies existantes peut être refusé s'il compromet la conservation des murs traditionnels, talus ou haies.

Ua.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain ou sur façade.

Ua.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

Ua.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou en retrait d'un maximum de 5 mètres, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles dans les cas suivants :

- .lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- .lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation publique,
- .lorsque le projet de construction concerne une annexe,

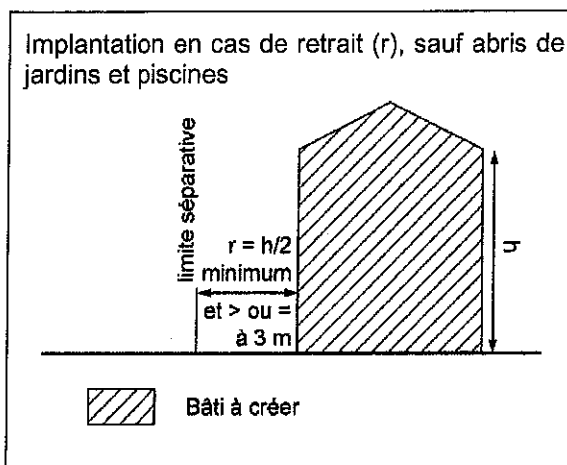
- .lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiées en harmonie avec le cadre bâti existant,
- .lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ua.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.



Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant du premier paragraphe dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ua.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Ua.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

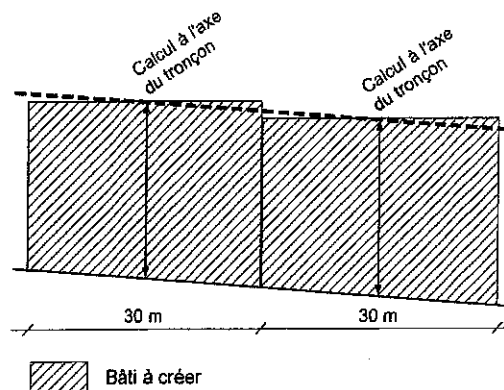
Ua.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions, sauf annexes

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit. Pour s'adapter aux constructions mitoyennes, une tolérance de 1,20 mètre à l'égout peut être acceptée. Une hauteur différente peut être acceptée si la construction neuve ou la surélévation s'insère entre deux immeubles d'une hauteur supérieure à celle mentionnée précédemment.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Calcul de la hauteur en cas de pente égale ou supérieure à 10 %



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, sans augmenter la hauteur initiale, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Annexes

Pour les annexes, la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4 mètres et la hauteur de la construction mesurée au droit des limites ne peut excéder 2,80 mètres.

Dans le cas de constructions d'annexes comportant un mur pignon sur la limite séparative, la hauteur ne peut être supérieure à 4 mètres au faîtage et à 2,80 mètres à l'égout du toit, mesurée au droit des limites.

Dans le cas d'extension d'annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à une autre construction sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec la construction existante.

Ua.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Clôture sur rue

Les clôtures doivent être constituées :

- .de murs de maçonnerie de pierre existants qui sont alors à conserver et restaurer. Les nouvelles clôtures seront réalisées à l'image de celles qui existent en pierre apparente (matériau, couronnement),
- .de haies vives constituées de charme, de troène, de fusain, de laurier-tin... Les grillages éventuels doivent être à l'intérieur de la végétation. La brande ainsi que les résineux type thuya ou cupressus sont interdits.

Clôture en limite séparative

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Toute clôture

Les clôtures de plastique, en plaques béton ou en parpaings nus sont interdites.

Ua.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée. Elles peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Ua.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative doivent être d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.

Ua.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la zone d'extension contemporaine du bourg et de Puyletard. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend un secteur Uba recouvrant les terrains exposés aux crues de l'Autise.

Ub.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .les garages collectifs de caravanes.

En outre en secteur Uba :

Les sous-sols sont interdits.

Ub.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, les activités et les extensions d'activités existantes, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
- .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
- .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

En outre en secteur Uba :

Les constructions et installations doivent être édifiées à 30 centimètres minimum au-dessus du niveau de la D104, rue Pierre Brisson.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ub.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Les réseaux doivent obligatoirement être en souterrain dans le cas de lotissements et d'opérations groupées (constructions soumises à permis de construire valant autorisation de division).

Ub.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

Ub.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

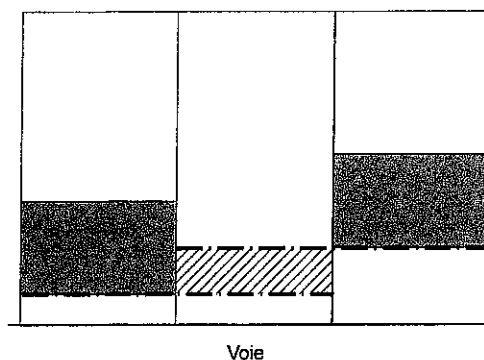
Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

En cas de décrochements entre deux constructions situées de part et d'autre d'un terrain, la construction peut être soit alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions soit implantée entre les deux alignements.

Dans les autres cas, le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'un maximum de 8 mètres.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Implantation entre deux constructions existantes en décrochement



■ Bâti existant
▨ Bande d'implantation de la façade du bâti à créer déterminée par l'implantation des constructions voisines

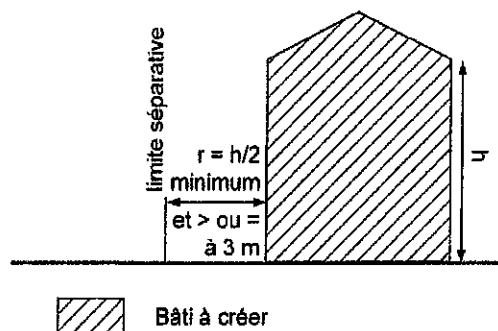
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ub.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation en cas de retrait (r), sauf abris de jardins et piscines



Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant du paragraphe précédent dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ub.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Ub.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Ub.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions, sauf annexes

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, sans augmenter la hauteur initiale, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Annexes

Pour les annexes, la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4 mètres et la hauteur de la construction mesurée au droit des limites ne peut excéder 2,80 mètres.

Dans le cas de constructions d'annexes comportant un mur pignon sur la limite séparative, la hauteur ne peut être supérieure à 4 mètres au faîtage et à 2,80 mètres à l'égout du toit, mesurée au droit des limites.

Dans le cas d'extension d'annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à une autre construction sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec la construction existante.

Ub.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont utilisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux (panneaux solaires, toiture végétalisée...). La construction devra être intégrée dans le paysage.

Clôture minérale

.Sur rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction

La hauteur maximale des clôtures minérales, fixée par rapport à la voie, est limitée à 1,50 mètre avec piliers de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger une clôture existante sur une même propriété, en respectant l'harmonie de la clôture existante.

.En limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger une clôture existante sur une même propriété, en respectant l'harmonie de la clôture existante.

Clôture végétale

Les clôtures végétales sur rue sont d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou s'harmonisant aux clôtures voisines.

Toute clôture

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en plaques béton ou en parpaings nus sont interdites.

Ub.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

Ub.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les haies en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative doivent être d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.

Ub.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc correspond au village de Denant. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend un secteur Uca recouvrant les terrains exposés aux crues de l'Autise et aux remontées de nappe d'eau souterraine.

Uc.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les bâtiments agricoles et les élevages, à l'exception des bâtiments et installations liés à une activité de maraîchage,
- .les constructions destinées à l'industrie,
- .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .les garages collectifs de caravanes.

En outre en secteur Uca :

Les sous-sols sont interdits.

Uc.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, les activités et les extensions d'activités existantes, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

En outre en secteur Uca :

Les constructions et installations doivent être édifiées à 30 centimètres minimum au-dessus du niveau de la D104, rue de la Vallée.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Uc.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Les réseaux doivent obligatoirement être en souterrain dans le cas de lotissements et d'opérations groupées (constructions soumises à permis de construire valant autorisation de division).

Uc.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Uc.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou en retrait d'un maximum de 5 mètres, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles dans les cas suivants :

- .lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- .lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation publique,
- .lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- .lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiées en harmonie avec le cadre bâti existant,
- .lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

En dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

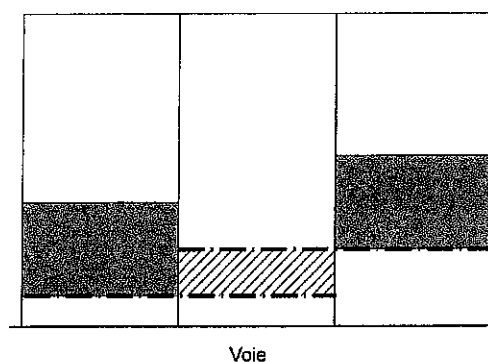
Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

En cas de décrochements entre deux constructions situées de part et d'autre d'un terrain, la construction peut être soit alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions soit implantée entre les deux alignements.

Dans les autres cas, le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'un maximum de 8 mètres.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Implantation entre deux constructions existantes en décrochement



-  Bâti existant
-  Bande d'implantation de la façade du bâti à créer déterminée par l'implantation des constructions voisines

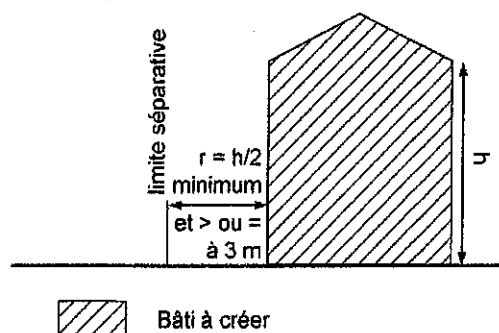
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Uc.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Implantation en cas de retrait (r), sauf abris de jardins et piscines



Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant du premier paragraphe dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Uc.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Uc.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Uc.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions, sauf annexes

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, sans augmenter la hauteur initiale, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Annexes

Pour les annexes, la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4 mètres et la hauteur de la construction mesurée au droit des limites ne peut excéder 2,80 mètres.

Dans le cas de constructions d'annexes comportant un mur pignon sur la limite séparative, la hauteur ne peut être supérieure à 4 mètres au faîtage et à 2,80 mètres à l'égout du toit, mesurée au droit des limites.

Dans le cas d'extension d'annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à une autre construction sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec la construction existante.

Uc.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), uniquement si elles sont utilisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux (panneaux solaires, toiture végétalisée...). La construction devra être intégrée dans le paysage.

Clôture sur rue en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Les clôtures doivent être constituées :

- .de murs de maçonnerie de pierre existants qui sont alors à conserver et restaurer. Les nouvelles clôtures seront réalisées à l'image de celles qui existent en pierre apparente (matériau, couronnement),
- .de haies vives constituées de charme, de troène, de fusain, de laurier-tin... Les grillages éventuels doivent être à l'intérieur de la végétation. La brande ainsi que les résineux type thuya ou cupressus sont interdits.

Clôture en-dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Clôture minérale

.Sur rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction

La hauteur maximale des clôtures minérales, fixée par rapport à la voie, est limitée à 1,50 mètre avec piliers de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger une clôture existante sur une même propriété, en respectant l'harmonie de la clôture existante.

.En limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger une clôture existante sur une même propriété, en respectant l'harmonie de la clôture existante.

Clôture végétale

Les clôtures végétales sur rue sont d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou s'harmonisant aux clôtures voisines.

Toute clôture

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en plaques béton ou en parpaings nus sont interdites.

Uc.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

Uc.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative doivent être d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.

Uc.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Us

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Us est une zone destinée aux constructions et équipements de sports et de loisirs.

Us.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements de sports et de loisirs et de celles visées à l'article Us.2.

Us.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et utiles à la vocation générale de la zone :

- .les constructions et équipements liés à la mise en valeur touristique, historique ou archéologique du parc du Vignaud, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils contribuent à la mise en valeur du site,
- .les constructions et équipements liés aux activités sportives,
- .les constructions et équipements liés aux activités de camping et au stationnement des véhicules,
- .les réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Us.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Us.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

Us.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

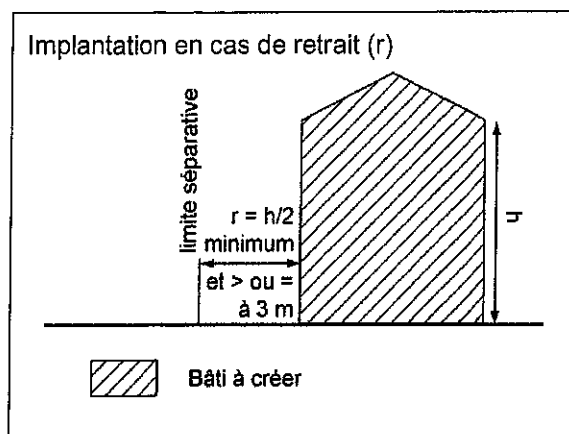
Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou en retrait d'un minimum de 5 mètres, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Us.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Us.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Us.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Us.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, sans augmenter la hauteur initiale, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Us.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes et s'intégrer dans l'environnement.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement.

Dans le parc du Vignaud, les clôtures doivent être constituées de haies vives de charme, de troène, de fusain, de laurier-tin... Les grillages éventuels doivent être à l'intérieur de la végétation. Les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

Us.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée. Le stationnement permanent des véhicules est interdit.

Us.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Us.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension à court terme des quartiers urbanisés. Sa vocation est à dominante d'habitat. Les constructions à caractère de services et d'activités urbaines compatibles avec l'habitat sont autorisées. Des orientations d'aménagement sont également définies.

1AUa.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les constructions destinées à l'industrie,
- .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .les garages collectifs de caravanes.

1AUa.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les conceptions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, les activités et les extensions d'activités existantes, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - . les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - . leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions à destination artisanale sur la même unité foncière que la résidence principale de l'artisan, si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.

1AUa.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La réalisation de cheminements pourra être imposée afin de raccorder l'opération aux cheminements périphériques existants ou prévus.

1AUa.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Les réseaux doivent obligatoirement être en souterrain dans le cas de lotissements et d'opérations groupées (constructions soumises à permis de construire valant autorisation de division).

1AUa.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

1AUa.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

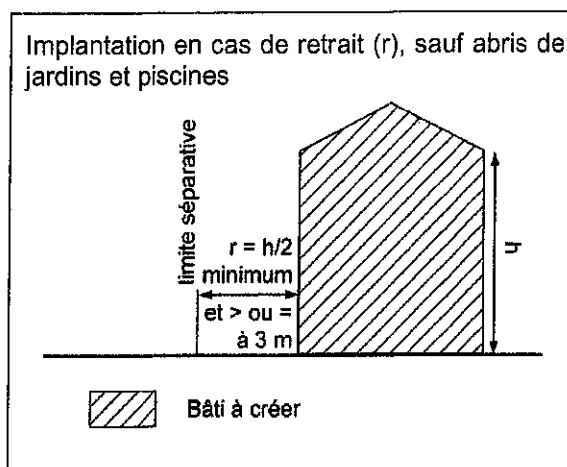
Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou en retrait d'un maximum de 8 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AUa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant du paragraphe précédent dans les conditions suivantes :

- les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AUa.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

1AUa.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

1AUa.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions, sauf annexes

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Annexes

Pour les annexes, la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4 mètres et la hauteur de la construction mesurée au droit des limites ne peut excéder 2,80 mètres.

Dans le cas de constructions d'annexes comportant un mur pignon sur la limite séparative, la hauteur ne peut être supérieure à 4 mètres au faîtage et à 2,80 mètres à l'égout du toit, mesurée au droit des limites.

Dans le cas d'extension d'annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à une autre construction sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec la construction existante.

1AUa.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont utilisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux (panneaux solaires, toiture végétalisée...). La construction devra être intégrée dans le paysage.

Clôture minérale

.Sur rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction

La hauteur maximale des clôtures minérales, fixée par rapport à la voie, est limitée à 1,50 mètre avec piliers de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger une clôture existante sur une même propriété, en respectant l'harmonie de la clôture existante.

.En limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger une clôture existante sur une même propriété, en respectant l'harmonie de la clôture existante.

Clôture végétale

Les clôtures végétales sur rue sont d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou s'harmonisant aux clôtures voisines.

Toute clôture

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en plaques béton ou en parpaings nus sont interdites.

1AUa.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

1AUa.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les lotissements et opérations groupées (constructions soumises à permis de construire valant autorisation de division) de plus de 2 hectares doivent comporter une surface équivalente à 10 % de la superficie totale du terrain pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les haies en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative doivent être d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.

Un espace doit être aménagé sur la parcelle pour permettre l'installation d'un composteur.

1AUa.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension à court terme des activités économiques ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle est située en entrée d'agglomération et comprend des dispositions réglementaires et des orientations d'aménagement établies au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Elle comprend un secteur 1AUez intégrant des règles de hauteurs plus élevées.

1AUe.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont interdites :

- les habitations, à l'exception de celles visées à l'article 1AUe.2,
- les bâtiments agricoles et les élevages,
- les carrières et gravières,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- l'installation de panneaux photovoltaïques non-connexes à une activité autorisée dans la zone.

1AUe.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement,
- .les habitations indispensables au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage, uniquement si elles sont intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- .l'extension des habitations existantes dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute existante, calculée en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

1AUe.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès est interdit sur la route départementale 148 ainsi que sur la section de la route départementale 15 située entre la route départementale 148 et la voie de desserte interne de la zone d'activité.

1AUe.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe.

L'évacuation des eaux résiduaires d'origine artisanale, industrielle ou commerciale dans le réseau collectif peut être soumise à un prétraitement. Un dispositif d'épuration propre peut être prescrit pour les eaux industrielles non raccordables compte tenu de leur nature.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain.

1AUe.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

1AUe.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait :

- .de 35 mètres de l'axe de la route départementale 148,
- .d'un minimum de 10 mètres de l'alignement de la route départementale 15,
- .d'un minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie interne à l'opération.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics sauf s'ils sont implantés en façade avec la route départementale 148, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AUe.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance minimum de 4 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AUe.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

1AUe.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

1AUe.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas excéder, du sol à l'égout du toit :

En zone 1AUe : 10 mètres

En zone 1AUez : 16 mètres

En zones 1AUe et 1AUez : Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, ni aux superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée...).

1AUe.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Clôture

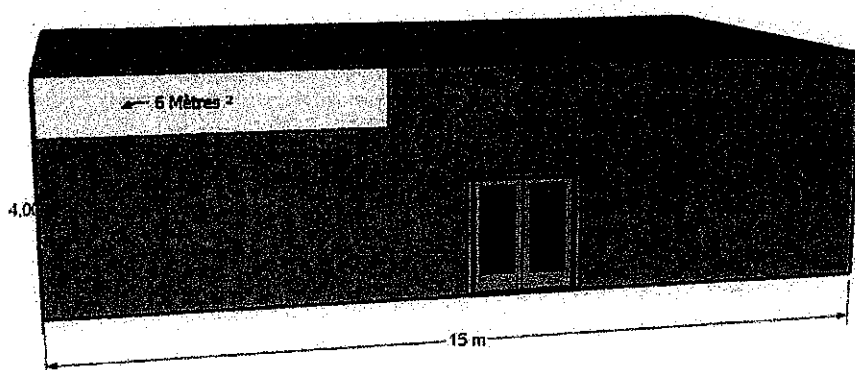
Pour les lots en limite de la bande plantée, les clôtures devront être réalisées en clôture rigide, de type treillis soudé, de couleur vert foncé et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Signalétique

La signalétique des entreprises peut être implantée au niveau de leur accès, situé dans la zone d'activité.

Les acquéreurs de lots situés le long de la route départementale 148 et des lots visibles depuis la départementale 148 (sens Niort/Fontenay-le-Comte), devront implanter leur signalétique à un minimum de 10 mètres de la clôture, sauf contrainte technique liée à l'activité. Celle-ci est limitée à un panneau par entreprise et ne devra pas dépasser 3 mètres de haut. Il est interdit de coller un bandeau signalétique sur la clôture.

Pour tous les bâtiments, la marque ou le nom de l'entreprise ne devra pas représenter plus d'un dixième de la façade. Exemple : pour un bâtiment dont la superficie de la façade est de 60 m^2 , l'emprise totale de l'enseigne de l'entreprise ne devra pas excéder 6 m^2 .



Couleur et aspect des matériaux

Les couleurs trop vives sont interdites, notamment le blanc pur. Il est recommandé d'utiliser le bois et l'acier dans une mise en œuvre participant à la valorisation architecturale du bâtiment.

Dépôts

Les dépôts liés aux activités doivent être entourés d'une clôture minérale ou végétale.

1AUe.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

Toute installation obligeant à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur voie publique est interdite.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour le personnel à partir de deux emplois.

Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service.

1AUe.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces végétalisés.

Le long de la route départementale 148, les retraits doivent être enherbés et plantés d'essences locales en différents modules, dans le respect du schéma général d'aménagement. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.

1AUe.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUa est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension urbaine à une échéance non déterminée, à vocation dominante d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

2AUa.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2AUa.2.

2AUa.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

.les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques utiles à la desserte future de la zone.

2AUa.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

2AUa.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

2AUa.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

2AUa.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques peuvent être soit implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, soit implantés en retrait.

2AUa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques peuvent être soit implantés en limite séparative, soit implantés en retrait.

2AUa.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée..

2AUa.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AUa.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AUa.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AUa.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

2AUa.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

2AUa.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres pour l'exercice des activités agricoles.

Elle comprend un secteur Ap recouvrant les terrains à préserver en raison de la qualité des paysages et de points de vue sur des édifices remarquables.

Dans les zones humides pré-localisées par l'inventaire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sèvre Niortaise et Marais Poitevin, les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sont interdits.

A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En secteur A

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêts collectifs, **aux installations présentant un intérêt public (à l'instar des éoliennes)** et de celles visées à l'article A.2.

En outre, la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et les carrières sont interdites en site Natura 2000.

En secteur Ap

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des réseaux publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article A.2.

A.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur A

- .les habitations liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- .les aménagements nécessaires aux activités agritouristiques (aménagement de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes...) dans le bâti existant et sous réserve que ces activités soient liées à une activité agricole principale et permanente,
- .les installations de camping à la ferme, à proximité du siège agricole et sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente et principale, ainsi que les aires de stationnement de camping-cars liées et nécessaires à une exploitation agricole permanente et principale,
- .les locaux de transformation et de vente situés dans le prolongement de l'exploitation et sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole principale,
- .les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles,

- . les stations de pompage doivent être recouvertes par un matériau non brillant et doivent s'intégrer dans le site,
- . les abris de jardins de moins de 12 m² de surface au sol,
- . les carrières, en dehors du site Natura 2000 et sous réserve de remise en état du sol en fin d'exploitation,
- . **l'implantation d'éolienne est autorisée, sous réserve d'une bonne prise en compte de l'intégration paysagère et de l'obtention des autorisations réglementaires.**

Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous réserve :

- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles, ou à défaut par une situation à proximité sur une parcelle contigüe. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols),
- que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitant agricole,
- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation,
- les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe et notamment celles qui pourraient être autorisées en tant que logement de fonction peuvent être limitées en nombre et / ou en surface pour éviter une densification excessive des zones agricoles.

En secteur Ap

L'extension des constructions existantes, nécessaire aux activités agricoles et agritouristiques ainsi qu'aux habitations liées aux exploitations agricoles, est admise dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute existante, calculée en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

En secteurs A et Ap

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Les rejets des eaux ménagères et des effluents agricoles non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

A.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de :

- .100 mètres de l'axe de l'autoroute 83, à l'exception des bâtiments et équipements agricoles,
- .35 mètres de l'axe de la route départementale 148,
- .10 mètres de l'alignement des routes départementales 15 et 104,
- .5 mètres de l'alignement avec les autres voies publiques ou privées,
- .15 mètres des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non-conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lors que leurs caractéristiques l'imposent, **ni aux installations présentant un intérêt public (à l'instar des éoliennes)**. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance minimum de 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, **ni aux installations présentant un intérêt public (à l'instar des éoliennes)**. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Non réglementée.

A.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

A.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Habitat

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Site Natura 2000 : toute destination autorisée

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique **et aux installations présentant un intérêt public (à l'instar des éoliennes).**

A.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Elles seront de ton mat et de couleur sombre ou flammée.

Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent s'intégrer dans l'environnement et être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En outre en site Natura 2000

Forme

Les terrassements doivent être limités de façon à conserver un profil de terrain naturel.

Façades

Les tonalités des matériaux doivent permettre aux constructions de se fondre dans le paysage. Les bardages doivent être en bois, en tôle métallique de type bac-acier ou d'aspect équivalent. Les tons utilisés sont mats et les couleurs sombres.

Clôtures

Les clôtures doivent être végétales. Les grillages éventuels doivent être à l'intérieur de la végétation.

A.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

A.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies en limite des voies et emprises publiques, en limite séparative et autour des bâtiments d'exploitation agricole doivent être d'essences locales. Les dépôts sont à entourer d'un écran de verdure d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

En outre en site Natura 2000

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être accompagnés de végétaux plantés en bosquets d'essences locales favorisant leur intégration.

A.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de son caractère naturel et de la qualité des paysages et des milieux naturels.

Dans les zones humides pré-localisées par l'inventaire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sèvre Niortaise et Marais Poitevin, les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sont interdits.

N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N.2.
- .par ailleurs en zone inondable, le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .la réhabilitation des constructions existantes et leur extension dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 50 m², calculé uniquement en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- .les abris liés aux installations de pompage pour l'agriculture, à condition qu'ils soient intégrés dans leur environnement,
- .les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour les canalisations d'irrigation,
- .les services publics ou d'intérêt collectif qui par nature ne peuvent être édifiés dans une zone urbaine ou d'urbanisation future.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

N.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

N.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

N.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de :

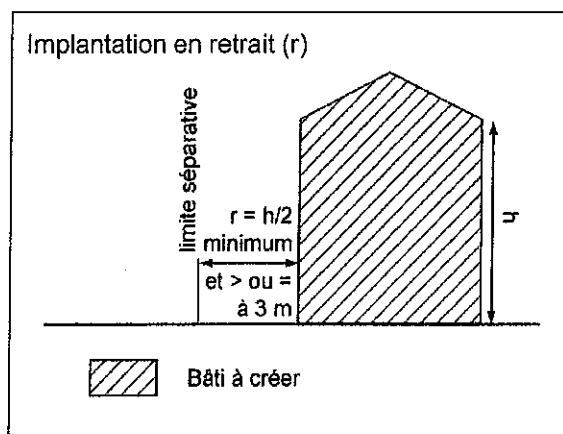
- .10 mètres de l'alignement des routes départementales 15 et 104,
- .5 mètres de l'alignement avec les autres voies publiques ou privées,
- .15 mètres des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

N.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La distance de retrait comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

N.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

N.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

N.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une extension ne peut pas être supérieure à celle de la construction existant préalablement.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

N.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

N.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

N.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE Nep

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nep est une zone recouvrant les terrains de la station d'épuration, dans laquelle les aménagements nécessaires à son fonctionnement peuvent être réalisés.

Nep.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article Nep.2.
- .par ailleurs en zone inondable, le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Nep.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les aménagements liés à la station d'épuration,
- .les aménagements hydrauliques pour l'amélioration de l'écoulement des eaux et la limitation des risques d'inondation,
- .les réseaux publics ou d'intérêt collectif.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Nep.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

Nep.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

Nep.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

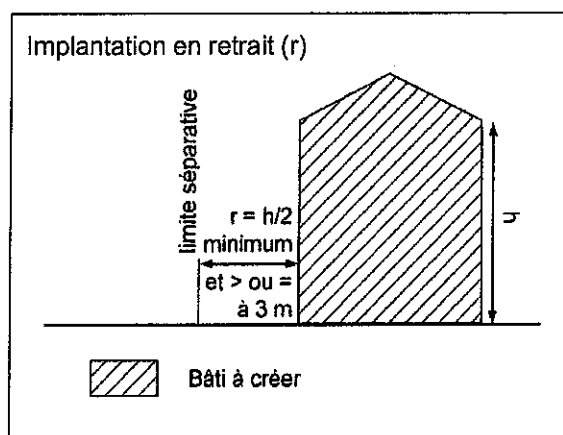
Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement avec les voies publiques ou privées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Nep.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La distance de retrait comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Nep.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Nep.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Nep.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Nep.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Nep.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Nep.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nep.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE Nh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nh est une zone à dominante naturelle dans laquelle des constructions destinées principalement à l'habitation sont présentes et à maintenir.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nhc dans lequel peuvent être autorisées quelques constructions nouvelles.

Nh.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article Nh.2.
- .par ailleurs en zone inondable, le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Nh.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur Nh

- .la réhabilitation des habitations existantes et le changement de destination des constructions existantes, ainsi que leurs extensions dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 50 m², calculées uniquement en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- .les annexes et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², situés dans l'environnement immédiat de l'habitation du propriétaire,
- .les réseaux publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nhc

- .les habitations nouvelles,
- .la réhabilitation des constructions existantes et leur extension, sans changement de destination pour une activité incompatible avec l'habitat environnant,
- .les réseaux publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs Nh et Nhc

Les constructions doivent être intégrées à l'environnement.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Nh.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Les réseaux doivent obligatoirement être en souterrain dans le cas de lotissements et d'opérations groupées (constructions soumises à permis de construire valant autorisation de division).

Nh.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Nh.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Nh

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

En secteur Nhc

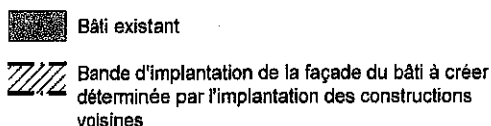
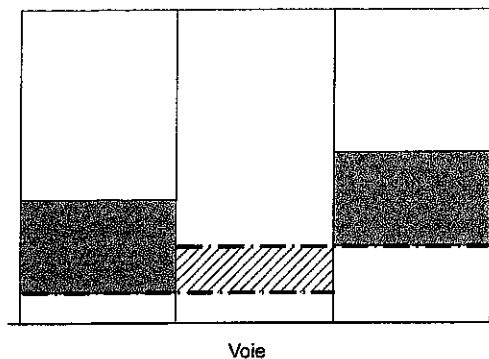
Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

En cas de décrochements entre deux constructions situées de part et d'autre d'un terrain, la construction peut être soit alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions soit implantée entre les deux alignements.

Dans les autres cas, le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'un maximum de 8 mètres.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Implantation entre deux constructions existantes en décrochement



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

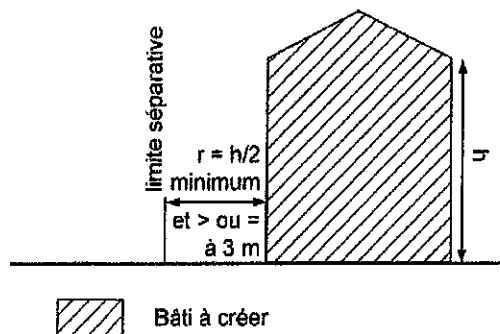
Nh.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Nh

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La distance de retrait comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

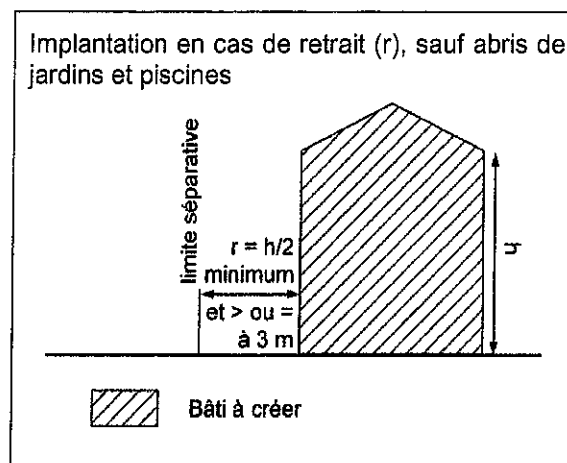
Implantation en retrait (r)



En secteur Nhc

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.



Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant du premier paragraphe dans les conditions suivantes :

- les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Nh.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Nh.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions neuves et leurs annexes ont une emprise au sol d'une surface hors œuvre brute limitée à 35 % maximum de l'unité foncière. En cas d'unité foncière préalablement bâtie, il est pris en compte l'emprise au sol de la surface hors œuvre brute de la totalité des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

Nh.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions, sauf annexes

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, sans augmenter la hauteur initiale, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Annexes

Pour les annexes, la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4 mètres et la hauteur de la construction mesurée au droit des limites ne peut excéder 2,80 mètres.

Dans le cas de constructions d'annexes comportant un mur pignon sur la limite séparative, la hauteur ne peut être supérieure à 4 mètres au faîtage et à 2,80 mètres à l'égout du toit, mesurée au droit des limites.

Dans le cas d'extension d'annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à une autre construction sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec la construction existante.

Nh.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes et s'intégrer dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont utilisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux (panneaux solaires, toiture végétalisée...). La construction devra être intégrée dans le paysage.

Clôture minérale

.Sur rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction

La hauteur maximale des clôtures minérales, fixée par rapport à la voie, est limitée à 1,50 mètre avec piliers de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger une clôture existante sur une même propriété, en respectant l'harmonie de la clôture existante.

.En limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise pour prolonger une clôture existante sur une même propriété, en respectant l'harmonie de la clôture existante.

Clôture végétale

Les clôtures végétales sur rue sont d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou s'harmonisant aux clôtures voisines.

Toute clôture

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures en plaques béton ou en parpaings nus sont interdites.

Nh.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

Nh.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative doivent être d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.

Nh.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE Nv

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nv est une zone recouvrant le site d'une ancienne carrière dans lequel un projet d'animation peut être réalisé.

Nv.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article Nv.2.

Nv.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les aménagements ou constructions liées à la mise en valeur touristique, historique ou archéologique du site,
- .les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils contribuent à la mise en valeur du site,
- .les réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Nv.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

En application du zonage d'assainissement, les constructions respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Nv.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

Nv.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

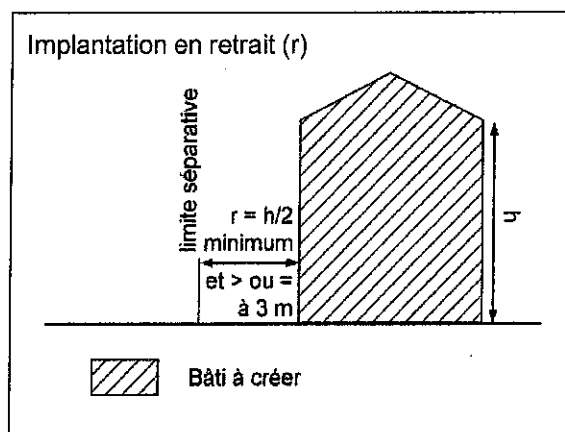
Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement avec les voies publiques ou privées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Nv.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La distance de retrait comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Nv.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Nv.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Nv.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Nv.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Nv.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du projet peut être exigée. Le stationnement permanent des véhicules est interdit.

Nv.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le caractère végétalisé de la zone doit être préservé.

Nv.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
6	Aménagement d'un espace vert public sur le site des anciennes carrières	29 800,00	Commune
9	Elargissement de la rue de l'Ermitage	485,00	Commune
11	Continuité piétonne le long de l'Autise, rive Ouest	715,00	Commune
12	Continuité piétonne le long de l'Autise, rive Est	1 400,00	Commune
13	Aménagement de l'accès à la zone d'urbanisation future de La Renaudinière à partir de la rue de Champ Durand	910,00	Commune
14	Aménagement de l'accès à la zone d'urbanisation future du Grand Champ de l'Abbaye à partir de la rue de Champ Durand	325,00	Commune
15	Création d'un fossé de gestion du pluvial à Denant	146,00	Commune
16	Elargissement de voies communales le long des rues de l'Huilerie et de Maigre Alouette	506,00	Commune