

**Commune de MONTHOIRON
(Vienne)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Pièce V



Juin 2007

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PROJET APPROUVE
Révision	06-11-2001	10-11-2006	21-06-2007
Révision allégée	15-07-2019	21-01-2021	20-12-2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
---------------------------	----------

TITRE I

GENERALITES - RAPPELS JURIDIQUES	3
Rappel de textes généraux du Code de l'Urbanisme	4
Rappel d'un texte général du Code Rural (règle de réciprocité).....	5
Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le P.L.U.....	5
Rappel des risques à prendre en compte.....	9

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones Ub et Uc.....	11

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU	20

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A	29

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N.....	37

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément à la loi 2000 - 1208 du 13 décembre 2000, art.4 et codifié à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme dont il fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, à savoir :

- 1 - Les clôtures
- 2- Les démolitions
- 3- Les coupes et abattages d'arbres
- 4- Les défrichements
- 5- Les constructions : habitations, hôtel, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, stationnement, bâtiments agricoles, etc...
- 6- Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
- 7- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- 8- Le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois)
- 9- Le terrain de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- 10- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- 11- Les carrières

La présentation du règlement est uniformisée conformément au décret 2001 - 260 du 27 mars 2001, fixant la forme de présentation du règlement du Plan Local d'Urbanisme, codifié à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

TITRE I
GENERALITÉS - RAPPELS JURIDIQUES

—————

- Rappel des textes généraux du Code de l'Urbanisme

- Rappel d'un texte général du Code Rural
(règle de réciprocité)

- Rappel de législations et réglementations rendues
possibles par le Plan Local d'Urbanisme

- Rappel des risques à prendre en compte

—————

RAPPEL DE TEXTES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Travaux exemptés du permis de construire :

Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art. R.422.3 et suivants du code de l'urbanisme).

Permis de démolir :

Article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, en application du 7ème de l'article L.123.1.
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

Articles L.441.1 et suivants, articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le Plan Local d'Urbanisme, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

Installations et travaux divers :

Articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou l'article R.443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Camping et stationnement de caravanes :

Article R.443-4 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

RAPPEL D'UN TEXTE GENERAL DU CODE RURAL **(REGLE DE RECIPROCITE)**

Article L.111-3

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

RAPPEL DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RENDUES POSSIBLES **PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Effets attachés aux Emplacements Réservés :

Art R.123.32 :

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible, de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tout droits à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Effets attachés aux espaces boisés classés :

Art L.130.1 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables, *dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

Effets attachés aux éléments de paysage :

Art. L.123-1-2 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Art. L.442-2 (L. n°93-24, 8 janv. 1993, art. 3-III et L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un "plan local d'urbanisme" en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Effets attachés au coefficient d'occupation des sols :

Art L.123.1 alinéa 4 :

Un Plan Local d'Urbanisme peut fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise...

Participations en matière de stationnement :

Art. L.421.3 alinéa 3 :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan Local d'Urbanisme ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

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

Abords des ouvrages routiers :

Art L.111.1 alinéa 4 :

(L n°95-101, 2 février 1995, art. 52-1).

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

(L.n°2000-1208, 13 décembre 2000, art.202-III)

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Art L.571 - 9 du Code de l'environnement :

La conception, l'étude et la réalisation des aménagements et des infrastructures de transports terrestres prennent en compte les nuisances sonores que la réalisation ou l'utilisation de ces aménagements et infrastructures provoquent à leurs abords.

Des décrets en Conseil d'Etat précisent les prescriptions applicables :

- aux infrastructures nouvelles,
- aux modifications ou transformations significatives d'infrastructures existantes,
- aux transports guidés et, en particulier, aux infrastructures destinées à accueillir les trains à grande vitesse;
- aux chantiers.

Le dossier de demande d'autorisation des travaux relatifs à ces aménagements et infrastructures, soumis à enquête publique, comporte les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores.

Art L.571 - 10 du Code de l'environnement :

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, et notamment les conditions de l'information des constructeurs et du classement des infrastructures en fonction du bruit.

L'arrêté préfectoral 2001-D2/B3-536 du 31 décembre 2001, complété par l'arrêté 2004-DDE/306 du 22 décembre 2004, rend applicable ces dispositions.

RAPPEL DES RISQUES A PRENDRE EN COMPTE

Termites :

En cas de vente immobilière d'un bâti, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'attention des propriétaires est appelée sur l'obligation qui leur incombe de fournir un état parasitaire de moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Plomb :

En cas de vente immobilière d'un bâti construit avant 1948, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice est constitué par la présence de plomb, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi par un professionnel agréé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'attention des propriétaires est appelée sur l'obligation qui leur incombe de fournir un état parasitaire de moins d'un an à la date de l'acte authentique.

Argiles gonflantes :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur l'intérêt que pourra présenter la réalisation d'une étude technique de faisabilité dans le cadre de tout projet de construction susceptible d'intervenir sur un terrain soumis aux phénomènes de retrait et gonflement des sols argileux.

Cavités :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur l'intérêt que pourra présenter la réalisation d'une étude technique de faisabilité dans le cadre de tout projet de construction susceptible d'intervenir sur un terrain soumis aux phénomènes de cavités.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. *R.123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	11
▪ Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites	
▪ Article U 2 Types d’occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions	
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	12
▪ Article U 3 Accès et voirie	
▪ Article U 4 Desserte par les réseaux	
▪ Article U 5 Caractéristiques des terrains	
▪ Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale	
▪ Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
▪ Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
▪ Article U 9 Emprise au sol	
▪ Article U 10 Hauteur des constructions	
▪ Article U 11 Aspect extérieur	
▪ Article U 12 Stationnement des véhicules	
▪ Article U 13 Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés	
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol.....	18
▪ Article U 14 Coefficient d’occupation du sol	

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zones Ub et Uc

- Les constructions d'entrepôts commerciaux et industriels, les aires de stationnement et les bâtiments agricoles,
- Les lotissements à vocation artisanale et industrielle,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- Le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers : parc de loisirs, affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières,
- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations (sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).

**ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

En zones Ub et Uc

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune.

En zone Ub

- Les lotissements à usage d'habitation, sous réserve de la création d'une continuité minérale (mitoyenneté-muret) avec le bâti environnant.

En zone Uc

- Les lotissements à usage d'habitation, avec si possible un espace vert.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse sont à éviter et ne doivent pas excéder 100 m.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I -Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sur des parcelles reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents. Le système d'assainissement devra être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude de l'aptitude des sols contenue dans les annexes sanitaires (notice technique). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents (voir annexe documentaire).

2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique (terre faiblement perméable, taille de parcelle trop faible...), une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

III - Electricité - Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en tranchées et de toute façon de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de nécessité de réalisation d'assainissements individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 6 Mai 1996, arrêté préfectoral et prescriptions du schéma directeur d'assainissement communal...).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En zone Ub

Dans le but de conserver et de conforter les caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, doit être réalisée.

Pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque les constructions voisines sont en retrait ;
- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics ;
- lorsque le projet concerne une construction annexe ;
- lorsqu'un muret de 1 m limite la propriété.

Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines.

Lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitations, les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

En zone Uc

Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées par tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone Ub

Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative. En cas de difficulté particulière, un retrait de 1,5 m par rapport à une des deux limites pourra être accepté.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres.

Aucune règle n'est imposée pour les piscines.

En zone Uc

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres.

Aucune règle n'est imposée pour les piscines.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

En zone Ub

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 9 mètres.

En zone Uc

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- Il est nécessaire de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (travaux sur du bâti existant de ce type mais aussi constructions neuves).
- Il est également nécessaire de permettre la création architecturale et la mise en œuvre de constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale. L'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel et par l'utilisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les productions architecturales contemporaines sont autorisées y compris pour les maisons individuelles. Elles doivent s'appuyer sur une réelle démarche de création architecturale spécifique au site et assurer l'insertion du projet dans son environnement. Les toitures terrasses et la mise en œuvre de matériaux de bonne qualité et non traditionnels sont possibles dans ce contexte.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les menuiseries et volets seront peints dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux, bleu foncé, vert foncé). Les menuiseries PVC mises en œuvre ont une couleur le blanc est interdit.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n° 79 1150 du 29.12.79. En site classé (article L.158-4 du Code de l'Environnement), elles sont interdites.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation :
 - Ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle,
 - En zone Ub n'est pas visible de tout espace public.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots.

Toitures

- L'environnement urbain doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.
- Lors de travaux de rénovation le bâti doit être respecté. Les pentes des toits ne sont pas modifiées ; les matériaux de couverture sont adaptés aux pentes des charpentes qui correspondent généralement à l'usage de la tuile plate ou de l'ardoise. La mise en place de la tuile canal n'est autorisée que si la charpente est conçue pour ce matériau.
- Pour les constructions neuves, la pente des toits est comprise entre 30 et 45 % pour rester en harmonie avec les façons de faire habituelles et selon les matériaux. Lorsque la couverture est en tuiles, il est conseillé de les disposer selon la technique de la tuile mêlée (une tonalité dominante, deux tonalités secondaires, le tout en mélange aléatoire).
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet d'un apport architectural significatif.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des crépis différents pour les soubassements et le haut des façades.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas et les piscines couvertes.

Murs

Pour les rénovations il importe de respecter l'architecture traditionnelle

- Les murs en pierres de taille sont nettoyés par lavage ou léger sablage. Ils ne sont pas peints.
- Les murs en moellons sont enduits ou traités à pierres vues pour laisser les pierres apparentes mais la façon de joints recreusés est interdite.
- Les murs constitués à la fois de pierres de taille (aux encadrements des ouvertures et pour les chaînages par exemple) et de moellons en remplissage sont restaurés dans le respect des principes constructifs initiaux. Les moellons sont enduits mais l'enduit reste en retrait du nu des pierres de taille.

Pour les nouvelles constructions et les extensions

- Les murs construits avec les matériaux d'usage courant (parpaing, brique,...) seront toujours enduits. Les enduits lisses ou brossés sont de couleur claire en harmonie avec les couleurs des façades environnantes.

II - Clôtures

En bordure des rues, les clôtures sont obligatoires. Elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (portes cochères).

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible mais les clôtures préfabriquées sont interdites. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers, palmes et troènes... sont à proscrire car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

III - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Les piscines n'entrent pas dans le champ de cette obligation.

L'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans le cas d'un bardage métallique, il sera obligatoirement pré-laqué et sa teinte devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public,

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par logement.

Pour les établissements à usage de commerce ou de bureaux, il est exigé, en dehors des voies publiques, une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre nette.

Pour les établissements à usage d'activités, il est exigé, en dehors des voies publiques, une place de stationnement pour 20 m² de superficie de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE 13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS **PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Dans les espaces urbains, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui peuvent être décoratives.

Dans les espaces naturels, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui se rencontrent spontanément dans la nature (cf. annexe n° 1 – Essences préconisées par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.)).

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacement pour les jeux pourra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Au P.L.U. de Monthoiron, les secteurs AUB peuvent être ouverts à l'urbanisation à travers une modification qui définisse une Orientation d'Aménagement spécifique au ou aux sites concernés.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	20
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article AU 2	Types d'occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol.....	21
▪ Article AU 3	Accès et voirie
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article AU 9	Emprise au sol
▪ Article AU 10	Hauteur des constructions
▪ Article AU 11	Aspect extérieur
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol	27
▪ Article AU 14	Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AUa, AUe et AUb, sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

**ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

Dans le secteur AUa sont autorisés à condition que le projet s'intègre dans un aménagement d'ensemble de la zone :

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, de commerces ou de services et leurs annexes qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagement et sous réserve que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m².
- Les installations classées soumises à déclaration, intégrées à ces opérations groupées à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Dans le secteur AUe sont autorisés à condition que le projet s'intègre dans un aménagement d'ensemble de la zone :

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Toutes constructions ou lotissements à usage artisanal et commercial qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagement.
- Les installations soumises à déclaration intégrées dans ces opérations groupées.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Dans le secteur AUb sont autorisés en préparation de l'aménagement cohérent de la zone :

- Les constructions techniques d'intérêt général (poste de transformation...) à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs AUa et AUe :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse sont à éviter et ne doivent pas excéder 100 m.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs AUa et AUe :

I-Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

I - Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sur des parcelles reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents. Le système d'assainissement devra être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude de l'aptitude des sols contenue dans les annexes sanitaires (notice technique). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents (voir annexe documentaire).

2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique (terre faiblement perméable, taille de parcelle trop faible...), une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

III - Electricité - Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en tranchées et de toute façon de la manière la moins apparente possible.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de nécessité de réalisation d'assainissements individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 6 Mai 1996, arrêté préfectoral et prescriptions du schéma directeur d'assainissement communal...).

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Dans le secteur AUa :

Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées par tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

Dans le secteur AUe :

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de construction déjà existantes sur des parcelles voisines
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur AUa :

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres.

Aucune règle n'est imposée pour les piscines.

Dans le secteur AUe :

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
D'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse desdites opérations ou le plan de composition.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

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

Dans les secteurs AUa et AUe :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

Dans le secteur AUa :

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

Dans le secteur AUe :

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 7 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur AUa :

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- Il est nécessaire de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (travaux sur du bâti existant de ce type mais aussi constructions neuves).
- Il est également nécessaire de permettre la création architecturale et la mise en œuvre de constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale. L'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel et par l'utilisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers.

I - Construction à usage d'habitation et leurs annexes

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les productions architecturales contemporaines sont autorisées y compris pour les maisons individuelles. Elles doivent s'appuyer sur une réelle démarche de création architecturale spécifique au site et assurer l'insertion du projet dans son environnement. Les toitures terrasses et la mise en œuvre de matériaux de bonne qualité et non traditionnels sont possibles dans ce contexte.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les menuiseries et volets obligatoirement battants seront peints dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux, bleu foncé, vert foncé). Les menuiseries PVC mises en œuvre ont une couleur conforme au nuancier adapté pour le Marais Poitevin.. Le blanc est interdit.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n° 79 1150 du 29.12.79. En site classé (article L.158-4 du Code de l'Environnement), elles sont interdites.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots.

Toitures

- L'environnement urbain doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.
- Pour les constructions neuves, la pente des toits est comprise entre 30 et 45 % pour rester en harmonie avec les façons de faire habituelles et selon les matériaux. Lorsque la couverture est en tuiles, il est conseillé de les disposer selon la technique de la tuile mêlée (une tonalité dominante, deux tonalités secondaires, le tout en mélange aléatoire).
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet d'un apport architectural significatif.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des crépis différents pour les soubassements et le haut des façades.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment, sauf pour les constructions à usage artisanal ou commercial dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte au cadre.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas et les piscines couvertes.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit lisse ou brossé. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

II - Clôtures

Dans les secteurs AUa et AUe

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes ; constituer une continuité paysagère.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.5 mètres.

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible mais les clôtures préfabriquées sont interdites. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers, palmes et troènes... sont à proscrire car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

III - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront toujours en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les piscines n'entrent pas dans le champ de cette obligation.

L'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans le secteur AUB :

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs AUa et AUe :

En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public,

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par logement.

Pour les établissements à usage de commerce ou de bureaux, il est exigé, en dehors des voies publiques, une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre nette.

Pour les établissements à usage d'activités, il est exigé, en dehors des voies publiques, une place de stationnement pour 20 m² de superficie de plancher hors œuvre brute.

Dans le secteur AUB :

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Dans les espaces urbains, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui peuvent être décoratives (cf. annexe n° 1 – Essences préconisées par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.)).

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacement pour les jeux pourra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10 % de la surface aménagée).
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	29
▪ Article A 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article A 2	Types d'occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	29
▪ Article A 3	Accès et voirie
▪ Article A 4	Desserte par les réseaux
▪ Article A 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article A 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article A 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article A 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article A 9	Emprise au sol
▪ Article A 10	Hauteur des constructions
▪ Article A 11	Aspect extérieur
▪ Article A 12	Stationnement des véhicules
▪ Article A 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol	35
▪ Article A 14	Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation, les extensions et les annexes lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (moins de 100 mètres) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle de l'habitat.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les affouillements et exhaussements du sol prévus aux articles R 442-2c du Code de l'Urbanisme et R 421-23 à compter du 1^{er} Octobre 2007, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et qu'ils ne concernent pas une zone humide ou inondable.
- La création de toutes activités touristiques telles que campings, fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux, chambres d'hôtes et formules dérivées accessoire à l'activité de l'exploitation agricole existante et ce par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu.
- Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies se terminant en impasse sont à éviter et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I -Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sur des parcelles reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents. Le système d'assainissement devra être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude de l'aptitude des sols contenue dans les annexes sanitaires (notice technique). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents (voir annexe documentaire).

2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique (terre faiblement perméable, taille de parcelle trop faible...), une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

III - Electricité - Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en tranchées et de toute façon de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERIQUES DES TERRAINS

En cas de nécessité de réalisation d'assainissements individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 6 Mai 1996, arrêté préfectoral et prescriptions du schéma directeur d'assainissement communal...).

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES GENERALE OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées par tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

Les autres constructions doivent être édifiées :

- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes en cas d'extension.

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

Les constructions d'habitation et leurs annexes sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres.

Aucune règle n'est imposée pour les piscines.

Pour les autres constructions à usage agricole, une distance minimale de 5 mètres doit être respectée.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole ou autre ne peut être supérieure à 10 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- Il est nécessaire de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (travaux sur du bâti existant de ce type mais aussi constructions neuves).
- Il est également nécessaire de permettre la création architecturale et la mise en œuvre de constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale. L'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel et par l'utilisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers.

I - Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutage) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

II - Construction à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les productions architecturales contemporaines sont autorisées y compris pour les maisons individuelles. Elles doivent s'appuyer sur une réelle démarche de création architecturale spécifique au site et assurer l'insertion du projet dans son environnement. Les toitures terrasses et la mise en œuvre de matériaux de bonne qualité et non traditionnels sont possibles dans ce contexte.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les menuiseries et volets seront peints dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux, bleu foncé, vert foncé).
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n° 79 1150 du 29.12.79. En site classé (article L.158-4 du Code de l'Environnement), elles sont interdites.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots.

Toitures

- L'environnement bâti doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.
- Lors de travaux de rénovation le bâti doit être respecté. Les pentes des toits ne sont pas modifiées ; les matériaux de couverture sont adaptés aux pentes des charpentes qui correspondent généralement à l'usage de la tuile plate ou de l'ardoise. La mise en place de la tuile canal n'est autorisée que si la charpente est conçue pour ce matériau.
- Pour les constructions neuves, la pente des toits est comprise entre 30 et 45 % pour rester en harmonie avec les façons de faire habituelles et selon les matériaux. Lorsque la couverture est en tuiles, il est conseillé de les disposer selon la technique de la tuile mêlée (une tonalité dominante, deux tonalités secondaires, le tout en mélange aléatoire).
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet d'un apport architectural significatif.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des crépis différents pour les soubassements et le haut des façades commerciales installées en rez-de-chaussée.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.
- La peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas et les piscines couvertes.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits, lisses ou brossés s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.

III - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes ; constituer une continuité paysagère.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.5 mètres.

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible mais les clôtures préfabriquées sont interdites. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers, palmes et troènes... sont à proscrire car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

IV - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront toujours en harmonie avec celles de l'habitation.

Les piscines n'entrent pas dans le champ de cette obligation.

L'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

V - Exhaussements affouillements

Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terre doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE A 13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise) dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

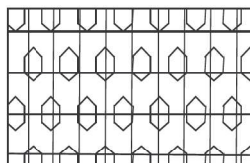
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées (cf. annexe n° 1 – Essences préconisées par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.)).

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123.1 du Code de l'Urbanisme.



La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zones naturelles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
▪ Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article N 2	Types d'occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	38
▪ Article N 3	Accès et voirie
▪ Article N 4	Desserte par les réseaux
▪ Article N 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article N 9	Emprise au sol
▪ Article N 10	Hauteur des constructions
▪ Article N 11	Aspect extérieur
▪ Article N 12	Stationnement des véhicules
▪ Article N 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol	45
▪ Article N 14	Coefficient d'occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

En secteur Np sont autorisés :

- Les abris légers à ossature bois, destinés à une protection du fourrage et des animaux à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et que le mode constructif permette après démolition de revenir à un état naturel du site (pas de fondation, pas de sol bétonné),
- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette,
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voirie, réseaux, stations d'épuration, stations de pompes et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine..)

En zone N, proprement dite, sont autorisés, en complément de ci-dessus :

- L'entretien, la restauration et le changement d'affectation des constructions existantes.
- Les extensions mesurées des constructions existantes.
- Les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscine).
- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment autorisé.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.
- L'extension mesurée des bâtiments agricoles existants ainsi que les nouvelles constructions pour une exploitation existante à la date d'approbation de la révision allégée du PLU sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

En secteur Ne, sont autorisés en complément des deux paragraphes ci-dessus :

- Toute construction à usage d'habitation et ses annexes à condition qu'elle puisse être desservie par les réseaux en place et située entre deux parcelles déjà bâties.
 - L'entretien, la restauration et le changement d'affectation des constructions existantes (extension des constructions existantes jusqu'à 25 % de la surface initiale en une ou plusieurs fois pour la même unité foncière).
 - En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment autorisé.
 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.
- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (ex : box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve de réglementations spécifiques.

En secteur Nl, sont autorisées les infrastructures liées à la production d'énergie renouvelable (constructions et installations connexes) qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

Les voies se terminant en impasse sont à éviter et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I -Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sur des parcelles reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents. Le système d'assainissement devra être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude de l'aptitude des sols contenue dans les annexes sanitaires (notice technique) . Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique (terre faiblement perméable, taille de parcelle trop faible...), une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

III - Electricité - Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en tranchées et de toute façon de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de nécessité de réalisation d'assainissements individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 6 Mai 1996, arrêté préfectoral et prescriptions du schéma directeur d'assainissement communal...).

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

En zone N proprement dite :

En cas de réfection, transformation ou extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les extensions et annexes des habitations doivent être édifiées par tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

En secteur Ne :

Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées par tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

En secteur Nl et Np :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

En cas de réfection, transformation ou extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

En secteur Ne :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions annexes (garage, abris de jardin ...) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres minimum.

Exception, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements périphériques d'une piscine (margelle, terrasse ...).

En zone N proprement dite

Pour les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation :

- Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions annexes (garage, abris de jardin ...) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres minimum.

Exception, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements périphériques d'une piscine (margelle, terrasse ...).

En zone N proprement dite et dans les secteurs Ne, NI et Np :

Pour les autres constructions, les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

En zone N proprement dite et en secteur Ne :

Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale. Cette règle concerne également les piscines.

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimale de 3 mètres.

En zone N proprement dite :

Les nouvelles constructions agricoles doivent être situées dans les 200 mètres depuis le point le plus proche de la construction agricole existante.

En secteur Np :

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimale de 3 mètres.

En secteur NI :

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

Les emprises au sol autorisées sont calculées à partir de la date d'approbation de la révision allégée n°1 du PLU.

En zone N proprement dite, et en secteur Ne :

Pour les constructions principales, extensions et annexes à usage d'habitation d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m², l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 60 m².

Pour les constructions principales, extensions et annexes à usage d'habitation d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont supérieures à 120 m², l'emprise au sol des nouvelles extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doit pas dépasser 25% d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière). L'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 60 m².

L'emprise au sol des nouvelles annexes (extensions comprises des annexes) des bâtiments existants à usage d'habitation est limitée à 50 m².

En secteur Ne :

Pour les changements d'affectation, l'emprise au sol des extensions est limitée à 25% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière). L'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 60 m².

En zone N proprement dite, et en secteur Np :

Pour les abris pour animaux (loisirs), l'emprise au sol est limitée à 20 m² par construction et limités à 3 par unité foncière.

En zone N proprement dite :

Pour les seules exploitations agricoles déjà existantes, l'emprise au sol des extensions des bâtiments agricoles est limitée à 80% de l'emprise au sol bâtie (extension autorisée dans la limite de 150 m²). L'emprise au sol existante bâtie est représentée par l'ensemble bâti lié à l'exploitation sur le site visé (hors habitation). Le fractionnement (en plusieurs structures juridiques agricoles) d'un ensemble regroupé de bâtiments agricoles compte pour une exploitation.

Pour les seules exploitations agricoles déjà existantes, les nouveaux bâtiments à usage agricole sont autorisés dans la limite de 300 m² par exploitation. Le fractionnement (en plusieurs structures juridiques agricoles) d'un ensemble regroupé de bâtiments agricoles compte pour une exploitation.

En secteur Np :

L'emprise au sol pour l'entretien, la restauration, et la reconstruction des constructions autorisées est limitée à l'emprise au sol initiale.

En secteur Nl :

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et installations est limitée à 1 300 m² dans chaque secteur Nl.

L'emprise au sol des accès n'est pas réglementée

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux au faitage.

En zone N proprement dite et en secteur Np :

Les abris pour animaux sont limités à 3 mètres au faitage.

En secteur Ne :

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres au faitage.

En zone N proprement dite :

Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur maximale des nouvelles extensions ne peut excéder 7 mètres au faitage ou est limitée à la hauteur des constructions existantes si cette dernière a une hauteur supérieure à 7 mètres au faitage ;
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faitage.

Pour les autres constructions (y compris agricoles) :

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres au faitage ;
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments existants.

En secteur N1 :

La hauteur maximale autorisée est de 225 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- Il est nécessaire de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (travaux sur du bâti existant de ce type mais aussi constructions neuves).
- Il est également nécessaire de permettre la création architecturale et la mise en œuvre de constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale. L'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel et par l'utilisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers.

Les prescriptions du présent article s'appliquent à tout projet sur le bâti rénovation, restauration.

I - Construction à usage d'habitation et leurs annexes

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les productions architecturales contemporaines sont autorisées y compris pour les maisons individuelles. Elles doivent s'appuyer sur une réelle démarche de création architecturale spécifique au site et assurer l'insertion du projet dans son environnement. Les toitures terrasses et la mise en œuvre de matériaux de bonne qualité et non traditionnels sont possibles dans ce contexte.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les menuiseries et volets seront peints dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux, bleu foncé, vert foncé). Les menuiseries PVC mises en œuvre ont une couleur, le blanc est interdit.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n° 79 1150 du 29.12.79. En site classé (article L.158-4 du Code de l'Environnement), elles sont interdites.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots.

Toitures

- L'environnement bâti doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.
- Lors de travaux de rénovation le bâti doit être respecté. Les pentes des toits ne sont pas modifiées ; les matériaux de couverture sont adaptés aux pentes des charpentes qui correspondent généralement à l'usage de la tuile plate ou de l'ardoise. La mise en place de la tuile canal n'est autorisée que si la charpente est conçue pour ce matériau.
- Pour les constructions neuves, la pente des toits est comprise entre 30 et 45 % pour rester en harmonie avec les façons de faire habituelles et selon les matériaux. Lorsque la couverture est en tuiles, il est conseillé de les disposer selon la technique de la tuile mêlée (une tonalité dominante, deux tonalités secondaires, le tout en mélange aléatoire).
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet d'un apport architectural significatif.

Matériaux

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas et les piscines couvertes.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits, lisses ou brossés s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes ; constituer une continuité paysagère.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1 mètre et 1.5 mètres.

Des clôtures en grillage

L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible mais les clôtures préfabriquées sont interdites. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.

Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers, palmes et troènes... sont à proscrire car nuisibles à la qualité des paysages urbains.

III - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront toujours en harmonie avec celles de l'habitation.

Les piscines n'entrent pas dans le champ de cette obligation.

L'utilisation du bois est admise.

IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE N 13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

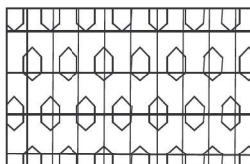
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées (cf. annexe n° 1 – Essences préconisées par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.)).

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).
- Les arbres et la végétation existants sur les terrains de camping et de caravanes doivent être conservés ou replantés.

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123.1 du Code de l'Urbanisme.



La protection des éléments de paysage

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

ANNEXE N° 1 – Essences préconisées par
la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.)



PREFECTURE DE LA VIENNE



Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt
de la Vienne

Service : Forêt, Eau,
Environnement

20, rue de la Providence
B.P. 523
86020 Poitiers Cedex

Création de haies ou de bosquets

Liste indicative des essences préconisées
Sur le secteur de MONTHOIRON

(Liste à adapter aux conditions locales d'exposition et de sols)

Il est recommandé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les
haies et bois situés à proximité du projet

* Strate arborée :

➤ en zone à caractère naturel :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (sol filtrant), noyer commun, érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté et non hydromorphe),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones, érable sycomore (sol non engorgé)...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, mûriers, arbre de Judée, chêne vert (exposition sud), micocoulier,...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Remarque : les essences suivantes sont également utilisables de manière ponctuelle car en marge de leur aire de répartition naturelle (pluviométrie insuffisante, à réserver aux sols équilibrés très bien alimentés en eau) : bouleau verruqueux, sorbier des oiseleurs, tulipier de Virginie....

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

* strate arbustive :

➤ en zone à caractère naturel :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camerisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, forsythia...

A proscrire :

- les plantation de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...