

COMMUNE DE SMARVES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 du PLU

4.1. REGLEMENT



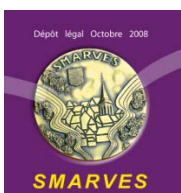
Approbation du Plan Local
d'Urbanisme le 11 janvier 2011

**Dossier d'approbation de la
modification n°2 du PLU**

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du

Le Maire

Philippe BARRAULT



Commune de **SMARVES**
Place de la Mairie
86240 SMARVES

Bureaux d'études
T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort

ISOCELE - agence en architecture et urbanisme
10 rue Oberkampf - 75011 Paris

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SMARVES.

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

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

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

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

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

2. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines (**U**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones Ua, Uar, Ub, Ubr, Uh.

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

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

Les zones naturelles (**N**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N, Np, Nj, Nr, Ne, Ner, Ni,

Sont également repérés sur les documents graphiques les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les plantations à réaliser et les terrains cultivés à protéger en zone urbaine, des reculs imposés par rapport à certaines voies.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

ARTICLE 6 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 7 - DEFRICHEMENT

La destruction de l'affectation forestière de tout ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus d'un hectare d'un seul tenant (article L.311-1 et suivants du code forestier complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005).

L'arrêté préfectoral du 3 février 2005 est annexé au présent règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua est à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Elle comprend un secteur Uar recouvrant les terrains exposés à des risques définis par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la vallée du Clain, dans lequel les règles du PPRN s'appliquent.

Ua.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les installations industrielles,
- .les activités présentant des nuisances incompatibles avec la vocation dominante de la zone,
- .les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par nuisances sonores ou olfactives, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques,
- .les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les véhicules désaffectés,
- .les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs en secteur Uar :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels de la vallée du Clain approuvé (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

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

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

- .les entrepôts s'ils sont liés à une activité existante située à proximité immédiate,
- .les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si elles sont nécessaires à la vie des habitants du quartier et que toutes les dispositions sont prises pour éviter les nuisances et dangers éventuels,
- .l'amélioration, la modification, l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration ou autorisation, s'il n'y a pas d'augmentation des nuisances,

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

Par ailleurs en secteur Uar :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels de la vallée du Clain approuvé (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

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

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

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

Alimentation en eau

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

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur.

Ua.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

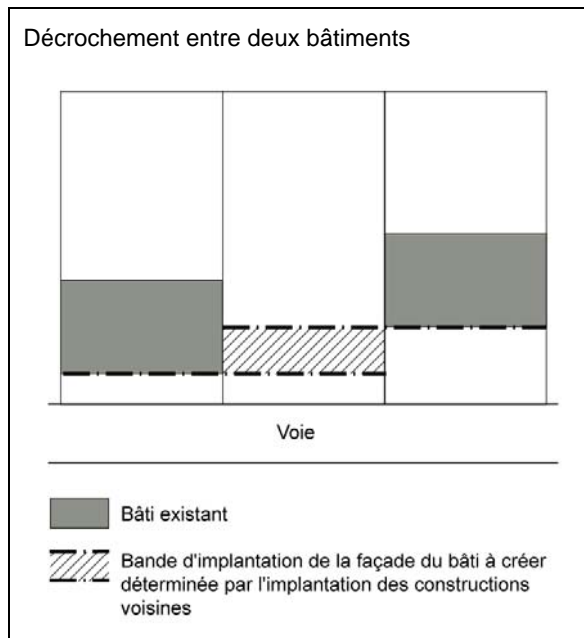
Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques par la façade ou par le pignon.

En cas de décrochements entre deux bâtiments qui l'encadrent, la construction peut être soit alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions soit implantée entre les deux alignements.

En cas de retrait résultant des dispositions de l'alinéa précédent ou lorsque la construction implantée à l'alignement ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être assurée par un mur plein d'une hauteur de 1,20 mètre minimum ou s'harmonisant aux murs voisins, permettant le cas échéant le passage des véhicules.



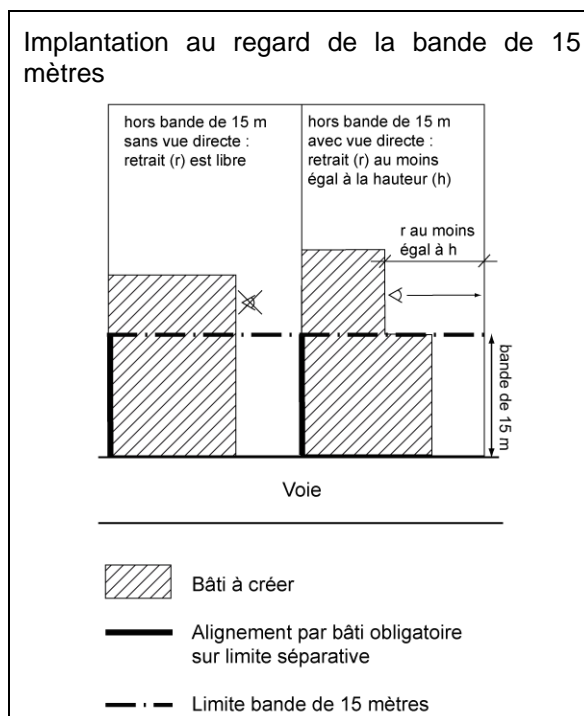
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

Ua.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées au moins sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement avec les voies et emprises publiques.

A l'extérieur de la bande de 15 mètres, le retrait est libre. Cependant, en cas de vue directe, le retrait de tout point de la façade de la construction par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à sa hauteur.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.



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

Non réglementée.

Ua.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

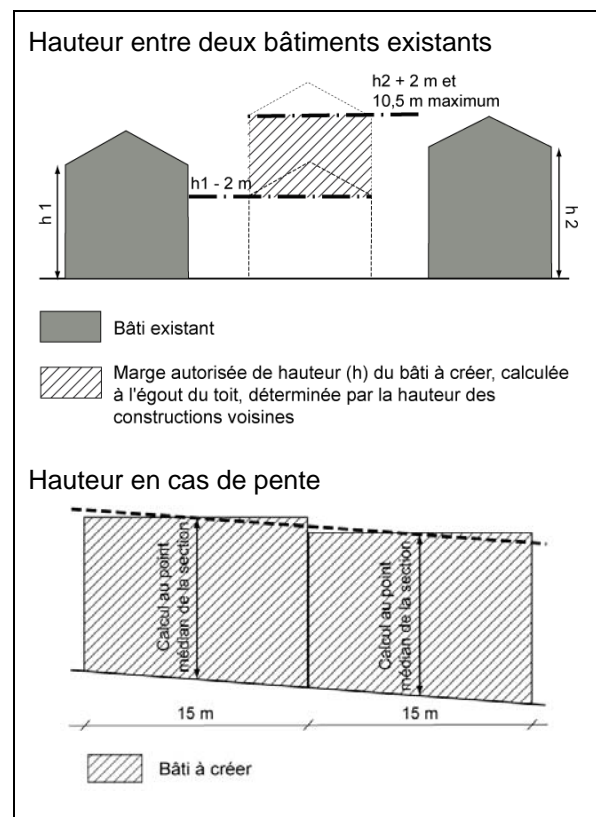
Non réglementée.

Ua.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne doit pas excéder 10,50 mètres à l'égout du toit.

En cas d'implantation entre deux bâtiments existants, la hauteur de la construction ne peut être supérieure de 2 mètres à celle du bâtiment voisin le plus élevé, dans la limite de la hauteur maximum définie au 1^{er} alinéa, ni inférieure de 2 mètres à celle du bâtiment voisin le moins élevé. La hauteur est prise dans tous les cas à l'égout du toit.

En cas de pente et lorsque la façade est d'une longueur supérieure à 20 mètres, la hauteur sera calculée par section de façades de 15 mètres, mesurée au point médian de la section.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme.

Ua.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les formes des constructions seront simples avec des volumes plus longs que larges. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

En secteur de pente, les remblais et déblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Toitures

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

Façades

Les façades des constructions dont la longueur sur rue est supérieure à 15 mètres feront l'objet d'un traitement de façade différencié. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôture sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées de murs pleins d'une hauteur de 1,20 mètre minimum ou s'harmonisant aux murs voisins. Ils seront en pierre ou enduits avec un ton pierre.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement. Les constructions ou établissements non prévus dans la liste annexée sont soumis à la norme applicable à la destination la plus directement assimilable.

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

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

Ua.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub est à dominante d'habitat. Les constructions à caractère de services et d'activités urbaines compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Elle comprend un secteur Ubr recouvrant les terrains exposés à des risques définis par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la vallée du Clain, dans lequel les règles du PPRN s'appliquent.

Ub.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les installations industrielles,
- .les activités présentant des nuisances incompatibles avec la vocation dominante de la zone,
- .les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par nuisances sonores ou olfactives, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques,
- .les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les véhicules désaffectés,
- .les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs en secteur Ubr :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels de la vallée du Clain approuvé (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

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

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

- .les entrepôts s'ils sont liés à une activité existante située à proximité immédiate,
- .les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si elles sont nécessaires à la vie des habitants du quartier et que toutes les dispositions sont prises pour éviter les nuisances et dangers éventuels,
- .l'amélioration, la modification, l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration ou autorisation, s'il n'y a pas d'augmentation des nuisances,

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

Par ailleurs en secteur Ubr :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels de la vallée du Clain approuvé (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

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

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

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

Alimentation en eau

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

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur.

Ub.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions peuvent être soit implantées à l'alignement des voies et emprises publiques par la façade ou par le pignon, soit implantées en retrait. Un recul est imposé sur une section de la route départementale 87d au hameau de Moulin, conformément au plan de zonage.

Ub.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

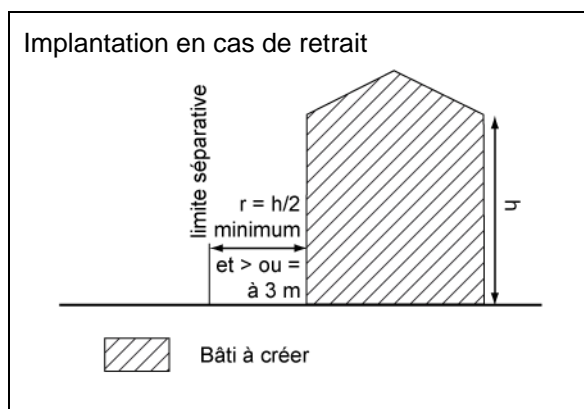
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4,5 mètres en cas de mur pignon, mesurés au faîtage,
- 3 mètres dans les autres cas, mesurés à l'égout du toit.

Il pourra être dérogé à ces hauteurs en limite séparative lorsque :

- la construction s'adosse à un bâti existant sur la propriété voisine. La construction envisagée devra alors former avec cet existant, un ensemble architectural cohérent,
- le parti d'aménagement d'une opération d'ensemble vise à élever les densités en permettant du bâti accolé. La hauteur de la construction mesurée en limite séparative à partir du sol naturel ne doit alors pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

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



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

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

Non réglementée.

Ub.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Ub.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

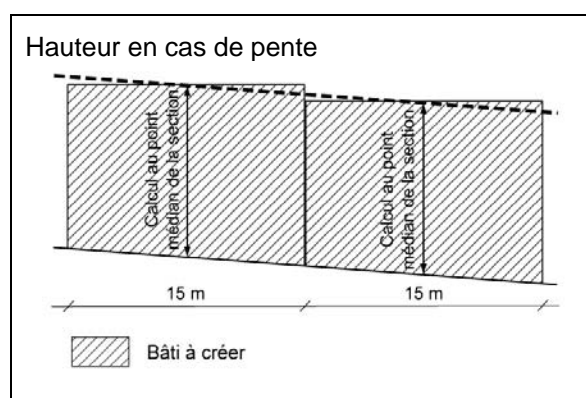
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4,5 mètres en cas de mur pignon, mesurés au faîtage,
- 3 mètres dans les autres cas, mesurés à l'égout du toit.

Il pourra être dérogé à ces hauteurs en limite séparative lorsque :

- la construction s'adosse à un bâti existant sur la propriété voisine. La construction envisagée devra alors former avec cet existant, un ensemble architectural cohérent,
- le parti d'aménagement d'une opération d'ensemble vise à élever les densités en permettant du bâti accolé. La hauteur de la construction mesurée en limite séparative à partir du sol naturel ne doit alors pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En cas de pente et lorsque la façade est d'une longueur supérieure à 20 mètres, la hauteur sera calculée par section de façades de 15 mètres, mesurée au point médian de la section.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme.

Ub.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les formes des constructions seront simples avec des volumes plus longs que larges. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

En secteur de pente, les remblais et déblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Toitures

Les toitures seront à deux pentes minimum respectant les inclinaisons traditionnelles. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont utilisées pour la mise en œuvre de techniques ou

matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée...). La construction devra être intégrée dans le paysage.

Façades

Les façades des constructions dont la longueur sur rue est supérieure à 15 mètres feront l'objet d'un traitement de façade différencié. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôture sur rue

Dans le cas où une clôture sur rue est implantée, elle sera constituée soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage de couleur gris-vert ou sombre, sur soubassement maçonné de 20 centimètres hors sol maximum et doublé d'une haie vive.
- d'un mur en pierre ou enduit avec un ton pierre.

Les clôtures seront d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou s'harmonisant aux clôtures voisines.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement. Les constructions ou établissements non prévus dans la liste annexée sont soumis à la norme applicable à la destination la plus directement assimilable.

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

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

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

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

Ub.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uh regroupe les terrains en cours d'urbanisation réservés aux activités économiques ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Uh.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les habitations, à l'exception de celles visées à l'article Uh.2,
- .les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- .les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques,
- .les carrières,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes.

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

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

- .les habitations indispensables au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage, uniquement si elles sont intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- .les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si toutes les dispositions sont prises pour éviter les nuisances et dangers éventuels pour le voisinage.

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

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

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

Alimentation en eau

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

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduelles d'origine artisanales, industrielles ou commerciales dans le réseau collectif peut être soumise à un prétraitement.

Un dispositif d'épuration propre peut être prescrit pour les eaux industrielles non raccordables compte tenu de leur nature.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements appropriés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales sont à la charge du constructeur, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Uh.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

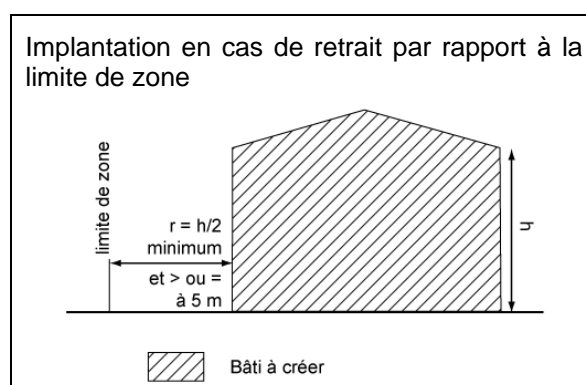
Uh.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

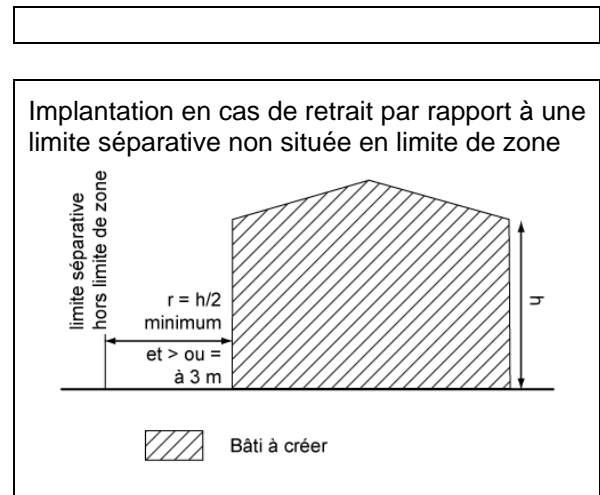
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

Uh.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



En limite séparative non située en limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

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

Non réglementée.

Uh.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Uh.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme.

Uh.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les formes des constructions seront simples. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient

de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

En secteur de pente, les remblais et déblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Façades

Les matériaux et tonalités des bâtiments doivent s'harmoniser. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôture sur rue

Les murs devront être enduits avec un ton pierre.

Les grillages seront de couleur gris-vert ou sombre, sur soubassement maçonné de 20 centimètres hors sol maximum. Les grillages seront doublés de haies vives.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement. Les constructions ou établissements non prévus dans la liste annexée sont soumis à la norme applicable à la destination la plus directement assimilable.

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

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales de différents développements (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

Des terrains cultivés sont à protéger au titre de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme.

Uh.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUa

CARACTERE DE LA ZONE

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

AUa.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les installations industrielles,
- .les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- .les entrepôts,
- .les activités présentant des nuisances incompatibles avec la vocation dominante de la zone,
- .les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par nuisances sonores ou olfactives, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques,
- .les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration,
- .les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les véhicules désaffectés,
- .les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

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

- .les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 30 % de la superficie de chaque zone, sauf opération terminale de zone, et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement,
- .les constructions à destination artisanale si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur : nuisances visuelles, bruits, trépidations, odeurs, poussières,
- .les constructions relatives aux équipements techniques liés aux réseaux de transports, de distribution d'eau ou d'énergie si elles sont bien intégrées dans l'environnement.

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

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

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

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

Alimentation en eau

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

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur.

Electricité et télécommunication

Les réseaux électriques, téléphoniques et les branchements aux constructions doivent être enterrés sauf impossibilité technique.

AUa.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions peuvent être soit implantées à l'alignement des voies et emprises publiques par la façade ou par le pignon, soit implantées en retrait.

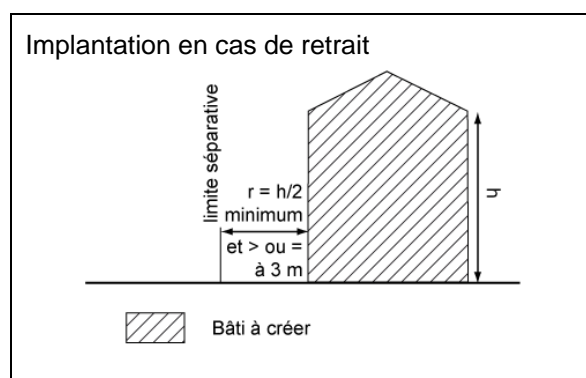
AUa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4,5 mètres en cas de mur pignon, mesurés au faîtage,
- 3 mètres dans les autres cas, mesurés à l'égout du toit.

Il pourra être dérogé à ces hauteurs en limite séparative lorsque le parti d'aménagement d'une opération d'ensemble vise à élever les densités en permettant du bâti accolé. La hauteur de la construction mesurée en limite séparative à partir du sol naturel ne doit alors pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

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



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

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

Non réglementée.

AUa.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

AUa.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

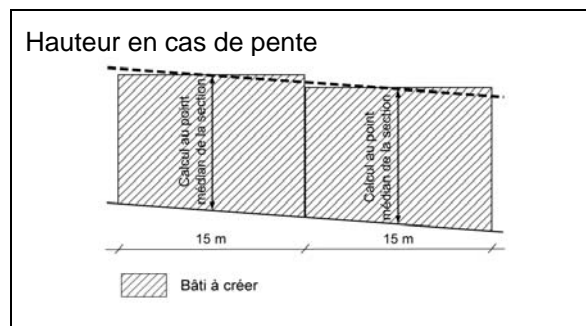
La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4,5 mètres en cas de mur pignon, mesurés au faîtage,
- 3 mètres dans les autres cas, mesurés à l'égout du toit.

Il pourra être dérogé à ces hauteurs en limite séparative lorsque le parti d'aménagement d'une opération d'ensemble vise à élever les densités en permettant du bâti accolé. La hauteur de la construction mesurée en limite séparative à partir du sol naturel ne doit alors pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En cas de pente et lorsque la façade est d'une longueur supérieure à 20 mètres, la hauteur sera calculée par section de façades de 15 mètres, mesurée au point médian de la section.



AUa.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les formes des constructions seront simples avec des volumes plus longs que larges. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

En secteur de pente, les remblais et déblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Toitures

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

Façades

Les façades des constructions dont la longueur sur rue est supérieure à 15 mètres feront l'objet d'un traitement de façade différencié. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôture sur rue

Dans le cas où une clôture sur rue est implantée, elle sera constituée soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage de couleur gris-vert ou sombre, sur soubassement maçonné de 20 centimètres hors sol maximum et doublé d'une haie vive.
- d'un mur en pierre ou enduit avec un ton pierre.

Les clôtures seront d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou s'harmonisant aux clôtures voisines.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement. Les constructions ou établissements non prévus dans la liste annexée sont soumis à la norme applicable à la destination la plus directement assimilable.

Une place de stationnement collectif est à créer pour 3 logements.

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

Les espaces libres plantés doivent représenter au moins 30 % de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

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

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

AUa.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUh

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

AUh.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les habitations, à l'exception de celles visées à l'article AUh.2,
- .les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- .les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques,
- .les carrières,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes.

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

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

- .les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- .les habitations indispensables au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage et uniquement si elles sont intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- .les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si toutes les dispositions sont prises pour éviter les nuisances et dangers éventuels pour le voisinage.

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

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

Tout nouvel accès est interdit sur la route départementale 741. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé sur l'une des voies publiques présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

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

Alimentation en eau

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

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements appropriés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales sont à la charge du constructeur, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Electricité et télécommunication

Les réseaux électriques, téléphoniques et les branchements aux constructions doivent être enterrés sauf impossibilité technique.

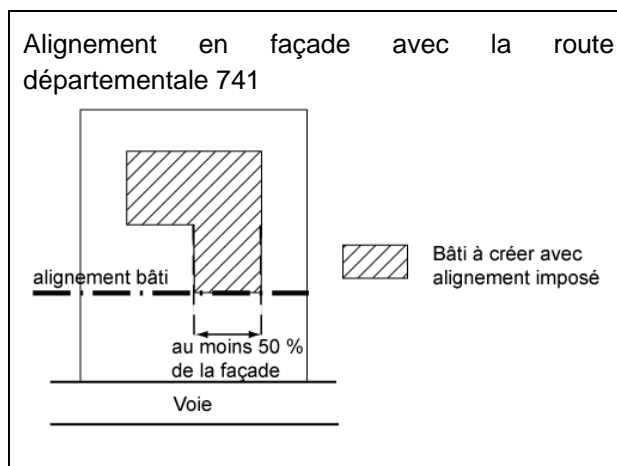
AUh.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

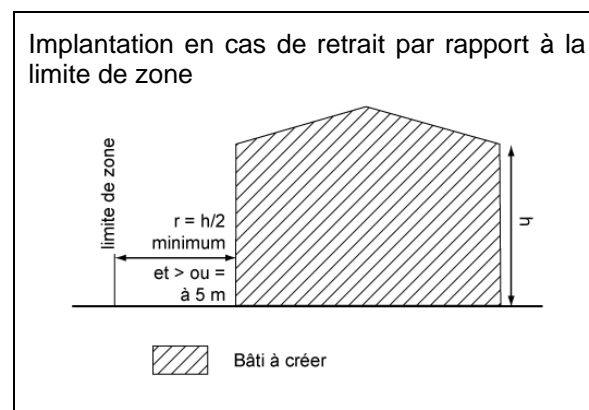
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 40 mètres de l'axe de la RD 741. Au moins 50 % de la façade de l'une des constructions doit être implantée en limite de l'emprise publique ou en retrait maximum de 10 mètres de cette limite.



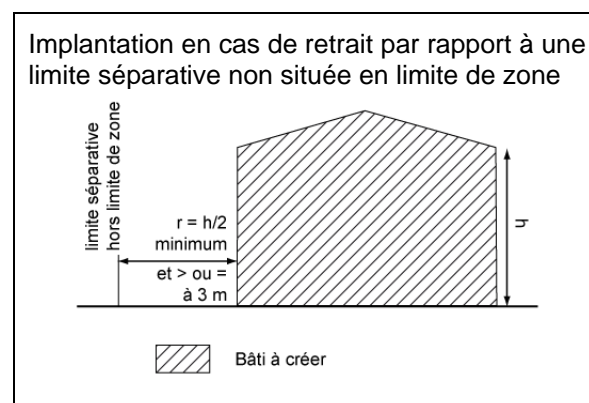
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

AUh.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



En limite séparative non située en limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques

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

Non réglementée.

AUh.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

AUh.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit dans une bande d'implantation entre 40 et 50 mètres de l'axe de la route départementale 741.

AUh.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les formes des constructions seront simples. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

Les bâtiments de grande dimension seront préférentiellement formés de plusieurs volumes. L'implantation des enseignes devra être contenue à l'intérieur du volume de la construction et intégrée aux formes architecturales.

En secteur de pente, les remblais et déblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Façades

Les matériaux et tonalités des bâtiments doivent s'harmoniser. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôture sur rue

Les murs devront être enduits avec un ton pierre.

Les grillages seront de couleur gris-vert ou sombre, sur soubassement maçonné de 20 centimètres hors sol maximum. Les grillages seront doublés de haies vives.

Les clôtures seront d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou s'harmonisant aux clôtures voisines.

Les clôtures faisant face à la route départementale 741 seront constituées de grillages en panneaux rigides soudés d'une hauteur imposée de 1,80 mètre, de couleur gris-vert ou sombre, sur soubassement maçonné de 20 centimètres hors sol maximum. Une hauteur supérieure sera autorisée pour des activités ayant une réglementation particulière liée à la sécurité du site.

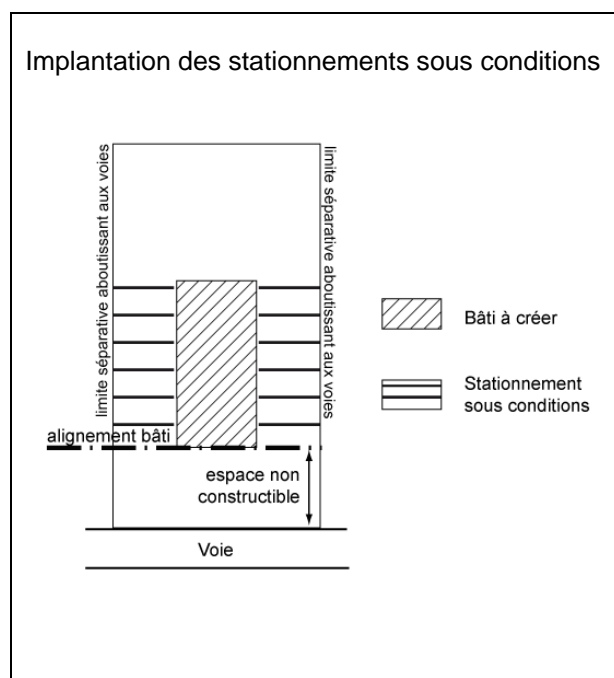
AUh.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement. Les constructions ou établissements non prévus dans la liste annexée sont soumis à la norme applicable à la destination la plus directement assimilable.

Les stationnements seront intégrés aux traitements paysagers.

Les stationnements ne peuvent pas s'implanter dans l'espace induit par le retrait défini à l'article 6, en façade de la route départementale 741. Sur cette façade, ils peuvent être implantés sur les espaces situés entre le bâtiment et les limites séparatives aboutissant aux voies, sous conditions. Dans ce cas, ils doivent obligatoirement être :

- destinés préférentiellement aux véhicules légers,
- aménagés en revêtement végétalisé perméable,
- organisés en plusieurs unités de stationnement intégrées aux aménagements paysagers, chaque unité ne pouvant contenir plus de 15 places,
- enclos d'une haie basse d'essences locales (liste d'essences locales annexée au présent règlement).



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

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales de différents développements (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

Des rideaux de végétation composés d'essences locales variées doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts autorisés dans la zone. La végétation sera composée de 50 % de

végétaux persistants ou marcescents. Des murs maçonnés pourront être réalisés à la place des rideaux de végétation s'ils sont en harmonie avec le bâtiment.

Les traitements paysagers des terrains faisant face à la route départementale 741 devront représenter au moins 15 % de la superficie du terrain. L'espace non constructible induit par les règles de recul le long de la route départementale 741, sera en totalité enherbé. Dans cet espace, des plantations d'arbres et d'arbustes sont autorisées si elles sont composées d'essences locales de divers développements, regroupées en module d'un seul tenant.

Un arbre de haut développement est imposé pour 4 places de stationnement.

AUh.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUb

CARACTERE DE LA ZONE

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

AUb.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

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

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

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

AUb.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

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

AUb.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementée.

AUb.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

AUb.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

AUb.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

AUb.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUbe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUbe est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à la création d'un secteur d'équipement et de services liés au tourisme et à la découverte, à une échéance non déterminée. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme

AUbe.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

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

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

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

AUbe.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

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

AUbe.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementée.

AUbe.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

AUbe.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

AUbe.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

AUbe.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur Ap recouvrant les terrains à préserver en raison de la qualité des paysages.

Des terrains sont recouverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la vallée du Clain, dans lequel les règles du PPRN s'appliquent (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

A

.les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles strictement et uniquement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et de celles visées à l'article A.2,
.dans tous les cas, les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques.

Ap

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des réseaux publics ou d'intérêt collectif et de leurs installations techniques.

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

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

A

.les habitations strictement et uniquement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, si elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles,
.l'aménagement des gîtes ruraux et les aires naturelles de camping à la ferme, accessoires à l'exploitation agricole,
.les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles,
.les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L.123-1-7^e du Code de l'Urbanisme seront soumis à une déclaration préalable,
.les services publics ou d'intérêt collectif qui par nature ne peuvent être édifiés dans une zone urbaine ou d'urbanisation future,

.le plancher bas des constructions et installations doit être édifié à 20 centimètres minimum au-dessus du niveau de la zone inondable de la vallée du Miosson.

Ap

Sans objet

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne ou de risque possible à la circulation publique. Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pourront être conditionnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier.

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

Alimentation en eau

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur. Les rejets d'effluents agricoles non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux sont interdits.

A.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dimensions des parcelles constructibles nécessitant un assainissement autonome devront respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement non collectif.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

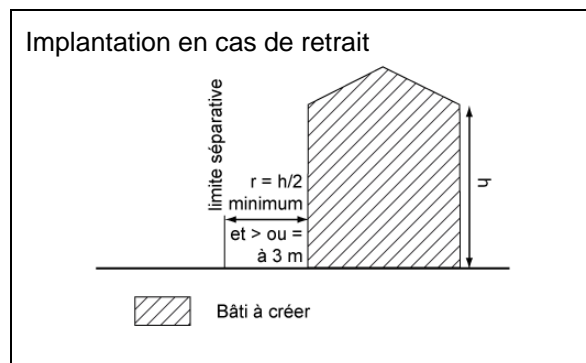
A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4,5 mètres en cas de mur pignon, mesurés au faitage,
- 3 mètres dans les autres cas, mesurés à l'égout du toit.

Il pourra être dérogé à ces hauteurs en limite séparative dans le cas où la construction s'adosse à un bâti existant sur la propriété voisine. La construction envisagée devra alors former avec cet existant, un ensemble architectural cohérent.

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



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

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

Non réglementée.

A.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

A.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Autre destination que l'habitat

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Habitat

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Toute destination de construction

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4,5 mètres en cas de mur pignon, mesurés au faîtage,
- 3 mètres dans les autres cas, mesurés à l'égout du toit.

Il pourra être dérogé à ces hauteurs en limite séparative dans le cas où la construction s'adosse à un bâti existant sur la propriété voisine. La construction envisagée devra alors former avec cet existant, un ensemble architectural cohérent.

A.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Autre destination que l'habitat

Forme

Les formes des constructions seront simples. Les volumes seront plus longs que larges. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

Toitures

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

Façades

Les matériaux et leurs tonalités permettront aux constructions de se fondre dans le paysage. Les tons utilisés seront mats. Les bardages des bâtiments d'exploitation seront unis.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement. Les grillages en clôture seront de couleur gris-vert ou sombre, doublés de haies vives d'essences locales (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

Habitat

Forme

Les formes des constructions seront simples avec des volumes plus longs que larges. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

En secteur de pente, les remblais et déblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Toitures

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

Façades

Les façades des constructions dont la longueur sur rue est supérieure à 15 mètres feront l'objet d'un traitement de façade différencié. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôture sur rue

Dans le cas où une clôture sur rue est implantée, elle sera constituée soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage de couleur gris-vert ou sombre, sur soubassement maçonné de 20 centimètres hors sol maximum et doublé d'une haie vive.
- d'un mur en pierre ou enduit avec un ton pierre.

Les clôtures seront d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou s'harmonisant aux clôtures voisines.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement.

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

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales de différents développements (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

Des plantations sont à réaliser le long du chemin de la Rangonière.

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

A.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur Nr recouvrant les terrains exposés à des risques définis par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la vallée du Clain, dans lequel les règles du PPRN s'appliquent.

Elle comprend un secteur Np recouvrant les terrains à préserver en raison de la qualité des paysages dans la vallée du Chézeau.

Elle comprend un secteur Nj recouvrant des fonds de jardins de parcelles bâties, où la construction à usage d'habitation n'est pas autorisée.

N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation forestière en secteurs N, Np et Nr, et de celles visées à l'article N.2,
- .dans tous les cas, les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par nuisances sonores ou olfactives, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques.

Par ailleurs en secteur Nr :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels de la vallée du Clain approuvé (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

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

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

N

- .la réhabilitation des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 50 m², calculé uniquement en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU. Elles doivent être intégrées à l'environnement,
- .les annexes et abris de jardins de 20 m² maximum de surface hors œuvre brute, situés à moins de 50 mètres de l'habitation de l'occupant. Ils doivent être intégrés à l'environnement,
- .les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping dans l'environnement proche des espaces bâtis,
- .les abris pour équidés de 20 m² maximum de surface hors œuvre brute,

- .les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles,
- .les ouvrages nécessaires au stand de tir au lieu-dit « la plaine du Moulin des Dames »,
- .dans la zone N, au lieu-dit la Plaine du Moulin des Dames, le stockage des déchets inertes destinés au réaménagement de l'ancienne carrière, conformément à la réglementation des installations de stockage des déchets inertes, ainsi que les installations et constructions temporaires nécessaires au fonctionnement de cette activité,
- .les services publics ou d'intérêt collectif qui par nature ne peuvent être édifiés dans une zone urbaine ou d'urbanisation future,
- .le plancher bas des constructions et installations doit être édifié à 20 centimètres minimum au-dessus du niveau de la zone inondable de la vallée du Miosson.

Par ailleurs en secteur Nr

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels de la vallée du Clain approuvé (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

Np

- .la réhabilitation des constructions existantes,
- .les ouvrages nécessaires au fonctionnement d'un élevage piscicole,
- .les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L.123-1-7^e du Code de l'Urbanisme seront soumis à une déclaration préalable.

Nj

- .les piscines et leurs annexes techniques,
- .l'ensemble des constructions annexes, autres que les piscines elles-mêmes, à savoir locaux techniques, remises, garages et abris de jardins, ne devront pas dépasser 35 m² d'emprise au sol.

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne ou de risque possible à la circulation publique. Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pourront être conditionnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier.

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur.

N.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dimensions des parcelles constructibles nécessitant un assainissement autonome devront respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement non collectif.

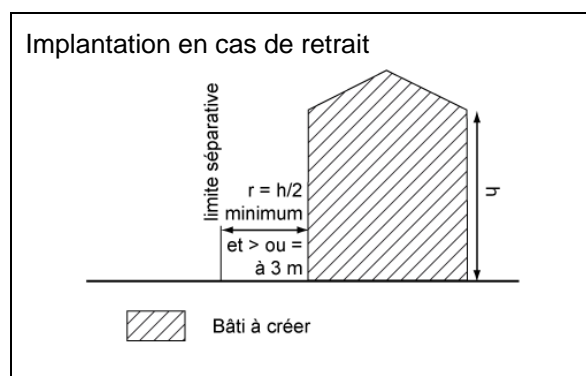
N.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

N.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



En secteur Nj

Les constructions autorisées peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

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

Non réglementée.

N.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

N.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En secteur Nj

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

N.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les formes des constructions seront simples. Les volumes seront plus longs que larges. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

Toitures

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

Façades

Les matériaux et leurs tonalités permettront aux constructions de se fondre dans le paysage. Les tons utilisés seront mats.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement. Les grillages en clôture seront de couleur gris-vert ou sombre, doublés de haies vives d'essences locales (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement.

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

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales de différents développements (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

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

N.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE Ne

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ne est une zone naturelle dans laquelle des constructions sont présentes et où peuvent être autorisées quelques constructions nouvelles, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Elle comprend un secteur Ner recouvrant les terrains exposés à des risques définis par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la vallée du Clain, dans lequel les règles du PPRN s'appliquent.

Ne.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article Ne.2,
- .dans tous les cas, les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par nuisances sonores ou olfactives, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques.

Par ailleurs en secteur Ner :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels de la vallée du Clain approuvé (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

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

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

- .les habitations nouvelles si elles sont intégrées à l'environnement et préservent le caractère naturel de la zone,
- .la réhabilitation des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 50 m², calculé uniquement en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU. Elles doivent être intégrées à l'environnement,
- .les annexes et abris de jardins de 20 m² maximum de surface hors œuvre brute, situés à moins de 50 mètres de l'habitation de l'occupant. Ils doivent être intégrés à l'environnement,
- .les gîtes ruraux.

Par ailleurs en secteur Ner :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels de la vallée du Clain approuvé (règlement du PPRN en pièce 5.1. Annexes).

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne ou de risque possible à la circulation publique. Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pourront être conditionnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier.

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

Alimentation en eau

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur.

Ne.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dimensions des parcelles constructibles nécessitant un assainissement autonome devront respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement non collectif.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

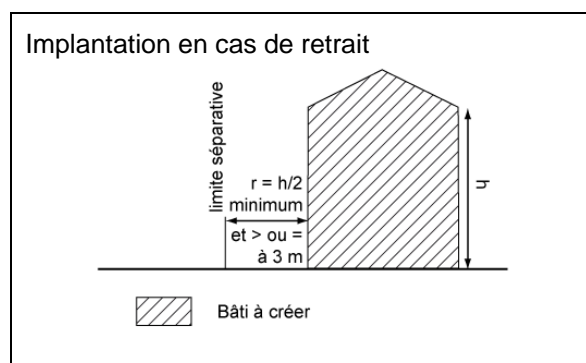
Ne.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4,5 mètres en cas de mur pignon, mesurés au faîtage,
- 3 mètres dans les autres cas, mesurés à l'égout du toit.

Il pourra être dérogé à ces hauteurs en limite séparative dans le cas où la construction s'adosse à un bâti existant sur la propriété voisine. La construction envisagée devra alors former avec cet existant, un ensemble architectural cohérent.

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



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

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

Non réglementée.

Ne.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions neuves et leurs annexes ont une emprise au sol d'une surface hors œuvre brute de 5 % maximum de l'unité foncière, représentant 200 m² maximum de surface de plancher au sol.

Ne.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4,5 mètres en cas de mur pignon, mesurés au faîtage,
- 3 mètres dans les autres cas, mesurés à l'égout du toit.

Il pourra être dérogé à ces hauteurs en limite séparative dans le cas où la construction s'adosse à un bâti existant sur la propriété voisine. La construction envisagée devra alors former avec cet existant, un ensemble architectural cohérent.

Ne.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les formes des constructions seront simples avec des volumes plus longs que larges. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

En secteur de pente, les remblais et déblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Toitures

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

Façades

Les façades des constructions dont la longueur sur rue est supérieure à 15 mètres feront l'objet d'un traitement de façade différencié. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôture sur rue

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement. Les grillages en clôture seront de couleur gris-vert ou sombre, doublés de haies vives d'essences locales (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement.

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

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales de différents développements (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

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

Ne.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE NI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NI est une zone naturelle destinée aux installations et équipements de sports et de loisirs.

NI.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements de sports et de loisirs et de celles visées à l'article NI.2,
.dans tous les cas, les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique, par nuisances sonores ou olfactives, par pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et utiles à la vocation générale de la zone,
.les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L.123-1-7^e du Code de l'Urbanisme seront soumis à une déclaration préalable.

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne ou de risque possible à la circulation publique. Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pourront être conditionnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier.

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

Alimentation en eau

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluie dans le réseau collecteur.

NI.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dimensions des parcelles constructibles nécessitant un assainissement autonome devront respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement non collectif.

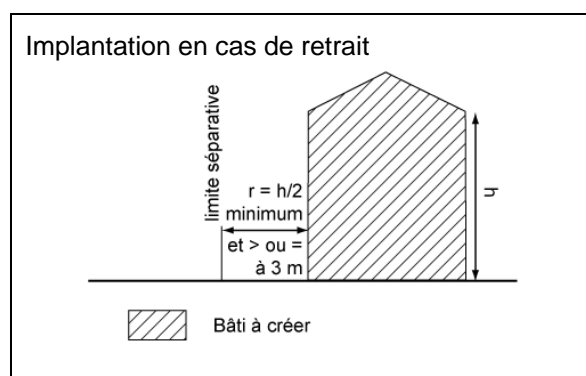
NI.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

NI.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques.

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

Non réglementée.

NI.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

NI.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

NI.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

Les formes des constructions seront simples. Les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent respecter leur caractère général.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions et réhabilitations des constructions préexistantes.

Toitures

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

Façades

Les matériaux et leurs tonalités permettront aux constructions de se fondre dans le paysage.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (briques, parpaings...).

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement. Les grillages en clôture seront de couleur gris-vert ou sombre, doublés de haies vives d'essences locales (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et être en quantité conforme aux normes indiquées en annexe du règlement.

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

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales de différents développements (liste d'essences locales annexée au présent règlement).

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

NI.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
--

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m²	RESERVATION AU PROFIT DE
53	Base de loisirs de plein air	27 200,00	Commune
54	Extension de l'ensemble sportif	18 740,00	Commune
56	Réalisation d'un espace public	1 100,00	Commune
59	Aménagement public autour de l'impasse de la Cadoue	235,00	Commune
70	Promenade piétonne dans le prolongement de la RD 19 au lieu-dit les Rivières	1 380,00	Commune
71	Extension du cimetière	9 570,00	Commune
72	Création d'un bois des naissances	9 630,00	Commune
73	Cheminement piéton	2 140,00 (largeur 5 m)	Commune
74	Elargissement de la voie communale n°14 (chemin des Chails) et du chemin Delouvé	1 540,00	Commune
75	Réservoir de dépollution et bassin d'orage	7 260,00	Commune

**LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER
(ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME)**

ELEMENTS DE PAYSAGE (L.123-1-7°)	SURFACES m² / LINEAIRES	SITUATION
1. Ancien lavoir	-	Grand-Rue (parcelle AZ 269)
2. Eglise Saint Félix	-	Rue de l'Eglise (parcelle AZ 7)
3. Grotte Saint Félix	-	La Grotte (parcelle AT 131)
4. Haies bocagères de chemin	610 m linéaires	Chemin rural n°14 de la Mauvaise Terre
5. Jardins de la rivière	107 650,00 m ²	Vallée du Chézeau
6. Haies sur le plateau agricole	1 900 m linéaires	Plateau de la Rangonière
7. Moulin des Dames	-	Moulin des Dames (parcelle AR 40)
8. Château de Saint-Pierre	-	Bois Saint-Pierre (parcelle AH 23)
9. Château de La Bertandinière	-	La Bertandinière (parcelle AC 28)
10. Chapelle de Mauroc	-	Mauroc (parcelle BI 92)
11. Boisements du parc de loisirs des Bois de Saint-Pierre	571 544,00 m ²	Parc de loisirs en zone NI du PLU

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées.

Toutefois, pour les aménagements et les transformations de locaux, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des constructions existantes.

En outre, en zone Ua, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre suffisant d'emplacements nécessaire au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager les emplacements manquant dans son environnement immédiat.

Constructions à usage d'habitation

Zone Ua : 1 place de stationnement par logement

Autres zones - immeubles collectifs : 1 place de stationnement par logement de 50 m² habitable + 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire
- constructions individuelles : 2 places de stationnement par logement

Commerces couverts avec surface alimentaire

1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 180 m².

Commerces couverts sans surface alimentaire

1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Commerces de plein air

1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².

Bureaux et professions libérales

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Etablissements industriels et artisanaux

1 place de stationnement pour 2 employés.

Etablissements hospitaliers et cliniques

1 place de stationnement pour 2 lits.

Foyers logements pour personnes âgées

1 place de stationnement pour 2 logements.

Résidences étudiantes

1,2 place de stationnement par logement ou chambre.

Hôtels

Zones Ua et Ub : 1 place de stationnement pour 3 chambres

Autres zones : 1,5 place de stationnement pour 2 chambres

Restaurants

Zones Ua et Ub : 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant

Autres zones : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles, de réunions et discothèques

1 place de stationnement pour 5 personnes

Etablissements d'enseignement et de formation

Enseignement maternel, primaire et secondaire : 1 place de stationnement pour 10 élèves

Enseignement supérieur et autres formations : 1 place de stationnement pour 5 élèves

Edifices de culte

1 place de stationnement pour 10 personnes

Equipements sportifs et de jeux

1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs



PREFECTURE DE LA VIENNE

ARRETE 2005 / DDAF / SFEE / n°68

en date du **03 FEV. 2005**

Fixant les seuils de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable

**Le Préfet de la région Poitou-Charentes
PREFET DE LA VIENNE
Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite**

VU la Loi d'Orientation sur la Forêt n° 2001-602 du 9 juillet 2001 ;

VU le décret n° 2003-16 du 2 janvier 2003 relatif à la procédure de contrôle des défrichements ;

VU le Code Forestier et notamment ses articles L.311-1 et L.311-2 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2003-BC-58 en date du 13 janvier 2003 portant délégation de signature à M. François PENY, Sous-Préfet hors classe, Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne ;

VU l'avis du Conseil Général de la Vienne en date du 16 novembre 2004;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière en date du 15 juillet 2004;

VU l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement de Poitou-Charentes en date du 04 octobre 2004;

VU l'avis de la Direction Départementale de l'Équipement en date du 25 novembre 2004;

VU l'absence de remarque de la Chambre d'Agriculture ;

CONSIDERANT le faible taux de boisement du département de la Vienne ainsi que l'importance du morcellement des formations boisées ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

ARRETE

ARTICLE 1er :

Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 :

Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, requiert également une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 3 :

Les dispositions des articles 1 et 2 entreront en vigueur à la date du 15 **mars 2005**.

Elles ne sont pas applicables aux opérations de défrichement **réalisées dans le cadre d'autorisations administratives** délivrées avant cette date.

ARTICLE 4 :

Dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent arrêté, il peut être introduit un recours :

Soit gracieux, auprès du Préfet de la région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne,

Soit hiérarchique, adressé au Ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales,

Soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de 2 mois du recours contentieux ne court qu'à, compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours.

ARTICLE 5 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, les Sous-Préfets de Châtelleraut et de Montmorillon, les Maires, le Commandant du groupement de gendarmerie de la Vienne, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes.

Fait à Poitiers, le **03 FEV. 2005**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne,



François PENY



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction départementale des
territoires de la Vienne

Service : Eau- Biodiversité

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

Plantation de boqueteaux ou de haies arborées

Liste indicative des essences préconisées sur la commune de Smarves.

(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*

L'agglomération de Poitiers est très marquée par ses coteaux et ses fonds de vallées, le paysage forestier et plus généralement le patrimoine arboré urbain est ainsi très variable selon les conditions de sols et les expositions (micro-climats très contrastés).

Les essences citées ci-dessous sont des essences locales ou présentes de longue date dans le paysage de l'agglomération. Peuvent aussi être utilisées dans les secteurs au caractère urbain le plus marqué de nombreuses essences horticoles (en veillant toutefois à leur rusticité) en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits de manière ponctuelle : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime.

Remarque : l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local.

I – Les arbres :

Sur coteaux (et sur les sols superficiels) :

* en zone à caractère naturel :

chêne pubescent (voire chêne vert si exposition sud), érable de Montpellier (exposition sud), érable champêtre, érable sycomore (pied de pente, exposition nord), tilleul (pied de pente), charme (exposition est ou nord), fruitiers divers (alisier torminal, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre ...

dans les zones au caractère plus urbain : micocoulier, arbre de Judée, amandier,...

En fond de vallée :

* en zone à caractère naturel :

chêne pédonculé, frêne commun, tilleul, charme (sol drainant), érable sycomore (situation confinée), noyer commun (haie, terrains agricoles), noyer hybride, merisier...

et plus proche de la rivière : saules autochtones, peupliers (noirs, trembles, grisards...), ...

L'aulne glutineux, fréquent dans les ripisylves, est souvent atteint par des dépérissements liés à un champignon pathogène (phytophthora sp) : la valorisation des sujets naturels demeure conseillée mais pas sa plantation.

dans les zones au caractère plus urbain : marronnier, platane, tulipier de Virginie, (cyprès chauve),...

Sur les plateaux :

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

dans les zones au caractère plus urbain : marronnier, platane, mûriers,...

- document réalisé par la DDT 86 – mise à jour : juin 2010 -

II – Les arbustes :

*** en zone à caractère naturel :**

Noisetier, charme, buis (coteaux calcaires), fusain d'Europe, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (sol acide), viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, houx, if (! baies toxiques !), groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

*** en zone au caractère plus urbain :**

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

A déconseiller et proscrire au moins dans les aménagements publics :

- les plantations 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, robinier,...