

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DISTRE

RÈGLEMENT

MODIFIE SUITE AUX PROCEDURES SUIVANTES :

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 / 4 AOUT 2011

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 / 17 AVRIL 2012

MODIFICATION N°3 / 17 DECEMBRE 2013



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr



URBAGO
Atelier d'urbanisme
Barbara GOUTTE
2 place ST Hilaire
49320 GREZILLE
urbago@sfr.fr

SOMMAIRE

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----	2
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme-----	3
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols-----	3
Article 3	Division du territoire en zones-----	5
Article 4	Adaptations mineures-----	7
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----	8
Zone UA	-----	9
Zone UB	-----	21
Zone UE	-----	32
Zone UY	-----	40
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----	67
Zone 1AU	-----	68
Zone 2AU	-----	72
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----	74
Zone A	-----	75
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----	87
Zone N	-----	88
ANNEXES CORRESPONDANT AUX SECTEURS UYa / UYad	-----	101



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD
DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A
L'OCCUPATION DES SOLS

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de DISTRE.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique « *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 du fait de sa situation...* »
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme et L.112.2 du code rural.

2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

Liste des lotissements disposant de leur propre règlement :

- Lotissement de la Malgane 1,
- Lotissement de la Malgane 2,
- Lotissement du Clos de la Chênaie,
- Lotissement du Bois de Pocé,
- Lotissement du Clos Louis Tournon,
- Lotissement des Acacias,
- Lotissement de Verdelho,
- Lotissement des Justices
- Lotissement du Clos Pointu

Modification approuvée délibération 17/12/2013	n°3 par du
---	------------------

2.6 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation du permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire. (Service Régional de l'Archéologie – 1 rue Stanislas Baudry BP 63518 – 44 035 NANTES CEDEX 1)

2.7 Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

2.8 Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

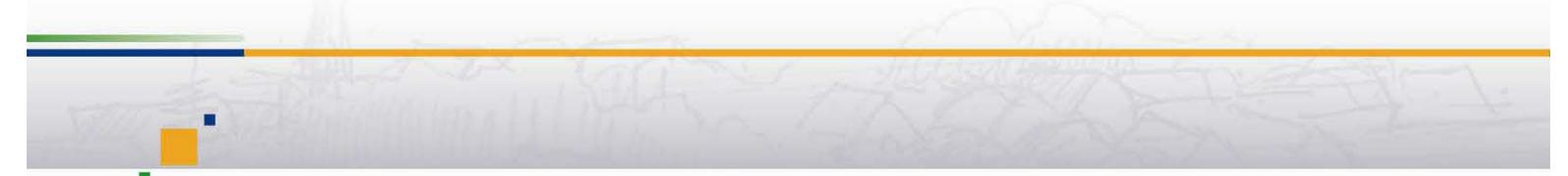
- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

→ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- UA Zone centrale ancienne à vocation mixte
- UB Zone d'extension récente de l'urbanisation affectée principalement à l'habitat
- UBa Zone d'extension récente de sensibilité paysagère
- UE Zone à vocation d'accueil des équipements et activités culturels, sportifs, scolaires et de loisirs.
- UY Zone à vocation d'accueil des activités économiques, artisanales, commerciales et tertiaires.
- UYa réservé principalement aux différentes occupations et implantations de constructions nécessaires au développement du parc d'activités du Champ Blanchard
- UYad correspondant aux espaces paysagers et de pérennisation des structures paysagères mises en place dans le projet d'aménagement.
- UYadp créé afin d'autoriser le stationnement des véhicules dans les espaces paysagers cessibles.

→ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- 1AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend les secteurs :
- 1AUh à vocation mixte habitat et équipement
- 1AUya à vocation économique
- 2AUh Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à destination principale d'habitat.

- 
- ➔ **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :
 - A Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole et viticole.
 - Ar Zone remarquable de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, interdisant toute construction nouvelle.

 - ➔ **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :
 - N Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :
 - Ng correspondant à l'accueil des gens du voyage
 - Ne correspondant aux équipements et aux aménagements de sports et de loisirs,
 - Nr correspondant aux activités hôtelières et de restauration
 - Ns correspondant aux équipements et aux aménagements liés au parc solaire
 - Nt réservé aux activités et équipements de tourisme équestre et/ou hôtelier

 - Ny correspondant aux activités économiques diffuses
 - Nyc correspondant aux activités économiques diffuses dont les capacités d'extension sont limitées

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- ➔ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (*article R.123-32 du Code de l'Urbanisme*).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.



- 
- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.
 - **Les éléments remarquables du paysage**, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

 - **Des limites de constructibilité pour la construction principale autorisée dans la zone**

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1 **Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 4.2 **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 cet immeuble avec les dites règles,
 - ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UE

ZONE UY

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales et viticoles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

En raison du risque de retrait gonflement des argiles, des recommandations seront prises dans les dispositions constructives.

Il convient de signaler la présence de cavités souterraines – cf plan des périmètres particuliers – soumises au risque de mouvement de terrain. Le pétitionnaire devra s'assurer de l'importance du risque et adapter la construction au sous-sol si nécessaire.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

Des éléments remarquables du paysage sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme concernant les parcs de propriétés et châteaux, concernés par une réglementation spécifique.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Sont interdits :

-Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.

La création de constructions et installations d'activités industrielles.

Les bâtiments agricoles non liés à la viticulture.

Les ouvertures de carrière.

Les dépôts de véhicules usagés.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Les garages en sous-sol, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.

2.1 Dispositions générales

Sont admis sous condition :

Les opérations à usage d'habitat ; pour les opérations nouvelles, publiques ou privées de 10 lots et plus, elles doivent respecter les obligations de mixité urbaine et sociale en créant :

- au moins 20% de logements à loyer modéré par production concertée,
- en proposant une offre parcellaire diverse,
- et en créant au moins 20% de parcelles de moins de 450 m² et 20% de parcelles entre 450 et 600m².

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que l'emprise au sol initiale soit maintenue.

Les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, ainsi que leur extension, à usage d'équipement, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :

- Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- Que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- Que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant

Les constructions, mises aux normes, extensions et occupations à usage des activités viticoles, ainsi que les installations, classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement, à condition :

- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant.
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.

- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le volume soit en harmonie avec le voisinage et que l'alignement sur rue soit conservé à l'identique, sauf en cas de prescription technique contraire notamment en raison de sécurité.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

Les garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles ne soient pas créées en façade principale visible depuis le domaine public
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.

Modification approuvée délibération 17/12/2013	n°3 par du
---	------------------

Les constructions d'abris de jardins liés à une habitation principale situés ou non dans la zone.

Les constructions d'annexes aux habitations principales situées sur la même unité foncière que cette dernière, qu'elle soit ou non dans la même zone.

La suppression d'un élément remarquable de paysage identifié dans le PLU sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-7 :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation et des installations techniques nécessaires aux services publics.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserves de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs de tuffeau doivent être préservés et entretenus au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

2.3 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur les voies départementales, la localisation et les conditions d'accès doivent être examinées dans le cadre de la délivrance du certificat d'urbanisme ou au plus tard à la transmission de l'autorisation de » construire ou de lotir.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale avec un minimum de 3m doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau doit être obtenue par une séparation totale des deux réseaux.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Tout travail, toute prise d'eau, toute occupation du domaine public fluvial est soumis à autorisation du gestionnaire du Domaine Public Fluvial.

En cas d'alimentation par un réseau autre que celui de l'eau potable, ce dernier doit être protégé contre les retours d'eau par une séparation totale des 2 réseaux.

Modification approuvée délibération 17/12/2013	n°3 par du
---	------------------

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément aux dispositions de l'arrêté du ministère de l'écologie du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie à usage domestique.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

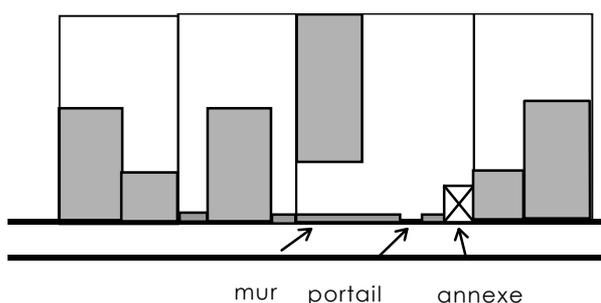
6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, en agglomération, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue principale ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- pour les annexes à la construction principale
- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- -pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot des règles différentes peuvent être fixées.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées, dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'une marge d'isolement d'au moins 3 mètres en tout point par rapport à la limite latérale opposée est respectée,

Dans ces cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre tel que visée à l'article UA 6.2.

7.2 Exceptions

L'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des règles différentes peuvent être mises en place.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

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

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur maximale est fixée à 3 niveaux avec combles aménageables. La hauteur totale ne doit pas dépasser 12m.

Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine, en cas de construction en mitoyenneté de bâti existant.

10.3 Exception :

En cas d'extension d'une construction, une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine est admise.

MODIFICATION
N° 1 DU PLU
Approuvée
Le 04/08/2011
Ajouter



ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des périmètres de protection des Monuments historiques, des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Couverture

Elle doit être réalisée pour les constructions à usage d'habitation :

- en ardoise naturelle,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise
- ou en zinc, cuivre,

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, elle peut être réalisée en bac acier de teinte neutre ou ardoise.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

Modification n°2
par délibération
du 17/04/2012

c - Paraboles

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

A l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre de tuffeau devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

D'une hauteur maximale de 1.80 mètre en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieur), elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics (dans les conditions minimales fixées à l'article 6), afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille.

b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences résistantes

- ou un grillage, doublé d'une haie d'essences résistantes
- ou un bardage bois de type claustra, fixé sur des poteaux structurants

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé le nombre minimum de places de stationnement suivant :

- pour les logements correspondant à des studios, T1 et T2 : 1 place par logement,
- pour les logements à partir du T3 : 2 places par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place de stationnement par 10m² de salle pour les restaurants et une place par chambre pour les hôtels.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du CM verser une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.



SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

Elle comprend le secteur suivant :

UBa Zone d'extension récente de sensibilité paysagère

En raison du risque de retrait gonflement des argiles, des recommandations seront prises dans les dispositions constructives.

Il convient de signaler la présence de cavités souterraines – cf plan des périmètres particuliers – soumises au risque de mouvement de terrain. Le pétitionnaire devra s'assurer de l'importance du risque et adapter la construction au sous-sol si nécessaire.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

Des éléments remarquables du paysage sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme concernant les parcs de propriétés et châteaux, concernés par une réglementation spécifique.

La Zone est soumise à l'application du PPRNI du Thouet en raison du risque d'inondation.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Sont interdits :

-Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.

-La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.

-Les bâtiments agricoles, non liés à la viticulture

-Les ouvertures de carrières

-Les dépôts de véhicules usagés.

-Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

-Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Les garages en sous-sol, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.

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

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

Les opérations à usage d'habitat ; pour les opérations nouvelles, publiques ou privées de 10 lots et plus, elles doivent respecter les obligations de mixité urbaine et sociale en créant :

- au moins 20% de logements à loyer modéré par production concertée,
- en proposant une offre parcellaire diverse,
- et en créant au moins 20% de parcelles de moins de 450 m² et 20% de parcelles entre 450 et 600m².

Elles doivent en outre être conçues dans le respect des orientations d'aménagement définies.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les équipements publics et d'intérêt public.

-La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que l'emprise au sol initiale soit maintenue.

-Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'équipement, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sont admis, sous réserve que:

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

-Les constructions neuves, extensions et occupations à usage des activités viticoles, ainsi que les installations classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement sont admises, à condition :

- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant
- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances
- Que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant.

-Les garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles ne soient pas créées en façade principale visible depuis le domaine public
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.

Modification
approuvée
délibération
17/12/2013

n°3
par
du

Les constructions d'abris de jardins liés à une habitation principale situés ou non dans la zone.

Les constructions d'annexes aux habitations principales situées sur la même unité foncière que cette dernière, qu'elle soit ou non dans la même zone.

La suppression d'un élément remarquable de paysage identifié dans le PLU sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-7 :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation, et des installations techniques nécessaires aux services publics.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserves de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs de tuffeau doivent être préservés et entretenus au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

2.3 Autres dispositions:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage doivent être conservés

-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- Les sites identifiés au plan de zonage en « plantation à réaliser », sont inconstructibles et leur paysagement doit être réalisé.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Concernant les routes départementales, les accès directs sur les RD 960 et 347 sont interdits. Sur les autres voies départementales, la localisation et les conditions d'accès doivent être examinées dans le cadre de la délivrance du certificat d'urbanisme ou au plus tard à la transmission de l'autorisation de » construire ou de lotir.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale avec un minimum de 3m doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau doit être obtenue par une séparation totale des deux réseaux.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Tout travail, toute prise d'eau, toute occupation du domaine public fluvial est soumis à autorisation du gestionnaire du Domaine Public Fluvial.

En cas d'alimentation par un réseau autre que celui de l'eau potable, ce dernier doit être protégé contre les retours d'eau par une séparation totale des 2 réseaux.

Modification n°3
par délibération
du 17/12/2013

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément aux dispositions de l'arrêté du ministère de l'écologie du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie à usage domestique.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieur numérique reprofiliée.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou

marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Au-delà de cette limite de constructibilité pour les constructions à usage d'habitat, la construction d'annexes est autorisée sur la même unité foncière.

En agglomération, les implantations peuvent être réalisées à l'alignement, à la limite qui s'y substitue, ou en retrait.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

Hors agglomération, la marge de recul sera au minimum de 10m par rapport à l'alignement.

6.2 Dispositions particulières

Application de la Loi Barnier

En dehors des zones urbanisées, l'article L.111-1-4 du CU s'applique avec un recul respectif de :

- 75m de l'axe de la RD960,
- 75m de l'axe de la RD 347 au sud du rond-point de Pocé – à l'exception de la zone d'activités de la Naie qui n'a pas d'accès direct sur la RD 347 –,
- 100m de ce même axe au nord du rond-point de Pocé.

Dans les zones urbanisées, le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

- **par rapport à l'axe de la RD347**, routes classées à grande circulation : 75m
- **par rapport à l'axe de la RD960**, routes classées à grande circulation : 50m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
-

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Les parties des constructions principales non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m en retrait de ces limites.

7.2 Exceptions

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics, d'annexe et de services public ou d'intérêt public.

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

Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

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

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9m.

MODIFICATION
N° DU PLU
Approuvée
04/08/2011
Supprimer

~~Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine.~~

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6m au faitage.

Pour les autres constructions admises dans la zone (activité, équipement, etc/...), la hauteur absolue est de 9 m au faitage.

En secteur **UBa**, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6m.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des périmètres de protection des Monuments historiques, des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Couverture

Elle doit être réalisée pour les constructions à usage d'habitation :

- en ardoise naturelle,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise
- Ou en zinc, cuivre,

Les toitures terrasses sont autorisées.

Modification n°2
par délibération
du 17/04/2012

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, elle peut être réalisée en bac acier de teinte neutre ou ardoise.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

c – Paraboles

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre de tuffeau devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter

atteinte.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences résistantes
- ou une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- ou des panneaux de bois tressé (type claustra), emboîtés, agrafés ou collés, fixés sur des poteaux structurants.
- ou un talus planté d'essences résistantes

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé le nombre minimum de places de stationnement suivant :

- pour les logements correspondant à des studios, et T1 : 1 place par logement,
- pour les logements à partir du T2 : 2 places par logement.
- Pour les activités libérales et commerciales : 1 place par 10m² de SHON

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du CM verser une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.



Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

La zone UE est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, ou touristiques.

En raison du risque de retrait gonflement des argiles, des recommandations seront prises dans les dispositions constructives.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristique, ou d'équipements publics ou d'intérêt public.
- Les activités économiques d'ordre industriel, artisanal et commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments agricoles et/ou viticoles.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les ouvertures de carrières.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.



-Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités, à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

-La reconstruction des bâtiments sinistrés, à condition que l'emprise au sol initiale soit maintenue.

-Les stockages, entrepôts et dépôts, qui sont liés aux activités admises dans la zone à condition :

- Que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

2.2 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sur les voies départementales, la localisation et les conditions d'accès doivent être examinées dans le cadre de la délivrance du certificat d'urbanisme ou au plus tard à la transmission de l'autorisation de » construire ou de lotir.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau doit être obtenue par une séparation totale des deux réseaux.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Tout travail, toute prise d'eau, toute occupation du domaine public fluvial est soumis à autorisation du gestionnaire du Domaine Public Fluvial.

En cas d'alimentation par un réseau autre que celui de l'eau potable, ce dernier doit être protégé contre les retours d'eau par une séparation totale des 2 réseaux.

Modification approuvée délibération du 17/12/2013	n°3 par du
---	------------------

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément aux dispositions de l'arrêté du ministère de l'écologie du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie à usage domestique.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Application de la Loi Barnier

En dehors des zones urbanisées, l'article L.111-1-4 du CU s'applique avec un recul respectif de :

- 75m de l'axe de la RD960,
- 75m de l'axe de la RD 347 au sud du rond-point de Pocé – à l'exception de la zone d'activités de la Naie qui n'a pas d'accès direct sur la RD 347 –,
- 100m de ce même axe au nord du rond-point de Pocé.

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;



- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Par rapport aux autres voies, en agglomération, et sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul est de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises :

- sans distance minimale de recul, les équipements et services publics et les constructions liées aux divers réseaux,
- les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du document et implantées à moins de 5m.

Hors agglomération, la marge de recul sera au minimum de 10m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'équipements techniques,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU sous réserve de la prise en compte de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 3 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel

avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12m au faitage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue ne peut excéder 7m.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

En dehors des périmètres de protection des Monuments historiques, des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Couverture

Elle doit être réalisée pour les constructions principales autorisées dans la zone :

- en ardoise naturelle,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise
- ou en zinc, cuivre,
- ou en bac acier.

Modification n°3
approuvée par
délibération du
17/12/2013

Modification n°2
par délibération
du 17/04/2012

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, elle peut être

réalisée en bac acier de teinte neutre ou ardoise.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

c - Paraboles

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

~~A l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.~~

Modification
approuvée
délibération
17/12/2013

n°3
par
du

11.4 Clôtures

D'une hauteur maximale de 1m80, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les enceintes composées de murs en pierre de tuffeau devront être

préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.

La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales, et de services.

Elle comprend les secteurs suivants :

Le secteur UYa : réservé principalement aux différentes occupations et implantations de constructions nécessaires au développement du parc d'activités du Champ Blanchard

Le secteur UYad correspondant aux espaces paysagers et de pérennisation des structures paysagères mises en place dans le projet d'aménagement.

Un sous secteur UYadp a été créé afin d'autoriser le stationnement des véhicules dans les espaces paysagers cessibles.

La Zone UY située au niveau de Munet est soumise à l'application du PPRNI du Thouet en raison du risque d'inondation.

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

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdits :

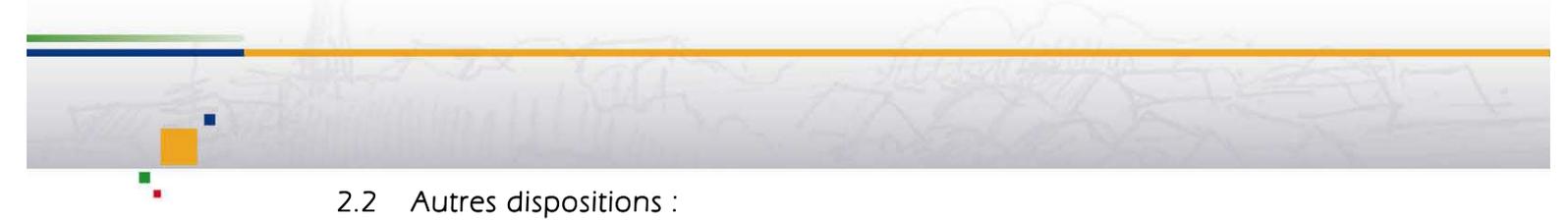
- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services.
- Les bâtiments agricoles et/ou viticoles.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités; dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.



2.2 Autres dispositions :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés.

Concernant les routes départementales, les accès directs sur les RD 960 et 347 sont interdits. Sur les autres voies départementales, la localisation et les conditions d'accès doivent être examinées dans le cadre de la délivrance du certificat d'urbanisme ou au plus tard à la transmission de l'autorisation de » construire ou de lotir.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau doit être obtenue par une séparation totale des deux réseaux.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Tout travail, toute prise d'eau, toute occupation du domaine public fluvial est soumis à autorisation du gestionnaire du Domaine Public Fluvial.

Conformément à l'article R1321-54 du code de la santé publique, les eaux de process industriel devront être entièrement disconnectées du réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.



La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément aux dispositions de l'arrêté du ministère de l'écologie du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie à usage domestique.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

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

Application de la Loi Barnier

En dehors des zones urbanisées, l'article L.111-1-4 du CU s'applique avec un recul respectif de :

- 75m de l'axe de la RD960,
- 75m de l'axe de la RD 347 au sud du rond-point de Pocé – à l'exception de la zone d'activités de la Naie qui n'a pas d'accès direct sur la RD 347 –,
- 100m de ce même axe au nord du rond-point de Pocé.

Pour la zone industrielle du Champ Blanchard, le recul est fixé à 35m de l'axe de la RD960, tel que justifié dans le dossier de création de la ZAC du Champ Blanchard.

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Concernant les autres routes départementales, le recul minimum des constructions est fixé à 10 m par rapport à l'alignement.

Concernant les routes communales, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement.

Cependant, peuvent être admises :

- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document implantés à moins de 10 m.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U sous réserve de la prise en compte de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété,

Dans le secteur des Ouches, l'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 80% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Couverture

La couverture des constructions doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

Les éoliennes sont autorisées sur la toiture des bâtiments.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-

Les enseignes ne doivent pas faire saillie par rapport au volume de la

Modification n°2
par délibération
du 17/04/2012



construction

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les enceintes composées de murs en pierre de tuffeau devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

En outre, il est fait application des normes suivantes :

Pour les activités tertiaires et de Bureaux : 1 place pour 10m² de SHON

Pour les activités artisanales et commerciales : 1 place pour 60m² de SHON

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par une haie végétale.



Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES AUX SECTEURS UY_a – UY_{ad}

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.311-10-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de Distré comprise dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) du "Champ Blanchard" à usage principal d'activités économiques.

ARTICLE 2 -PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du plan d'aménagement de zone se substituent à celles du plan d'occupation des sols de la commune de Distré ainsi qu'aux divers règlements dont les régies du POS se substituent elles-mêmes.

Elles complètent celles résultant de l'application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux publics ou privés à entreprendre dans la zone "visée à l'article 1" sont obligatoirement soumis aux dispositions du présent règlement.

Se superposent aux règles propres du PAZ, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment:

- les dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme valant lois d'aménagement et d'urbanisme au sens des articles L.111-1 et L.111-1-1 du dit code,
- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme:
 - article R.111-2 : salubrité et sécurité publiques,
 - article R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
 - article R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) -accès -stationnement,
 - article R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
 - article R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
 - article R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe au plan des servitudes d'utilité publique,

- les périmètres visés à l'article R. 123-19
- les dispositions du règlement sanitaire départemental

ARTICLE 3 -AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE EN SECTEUR

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en secteurs pouvant être divisés en îlots et régis par un seul et même corps de régies groupées en chapitres.

1. Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en un secteur constructible UYa dont la nature et le mode d'utilisation du sol sont définis au chapitre 1 du titre II du présent règlement et par le document graphique.

Par ailleurs, figure au document graphique un secteur UYad destiné à assurer la pérennité des espaces paysagers spécifiques, qui fait l'objet du titre III.

Il est rappelé que dès lors qu'une commune est dotée d'un POS, des déclarations ou autorisations sont requises pour certains travaux:

-l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,

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

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES -AUTORISATIONS SPECIALES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les adaptations mineures peuvent être accordées, pour les régies des articles 3 à 13, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, qu'elles sont limitées, et qu'elles font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec lesdites régies ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 -PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est institué pour les constructions situées dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

Conformément à l'article R 430.9 du Code de l'Urbanisme, lorsque le permis de démolir est imposé, la demande doit être transmise à l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites (articles L 430.5 et L 123.7 du Code de l'Urbanisme).

Caractère du secteur UYa

Le secteur UYa est réservé principalement aux différentes occupations et implantations de constructions nécessaires, au développement du parc d'activités du Champ Blanchard.

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

ARTICLE UYa1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. Sont admises les occupations et utilisations suivantes

1. les constructions destinées à des implantations industrielles, artisanales, de stockage, tertiaires, commerciales, de bureaux ou de services.
2. les constructions à usage d'hôtels, de débits de boissons, de restaurants.
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.
4. les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure

1.2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après:

1. les logements de fonction, de maintenance et de gardiennage nécessaires aux activités installées dans le secteur, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatible avec l'architecture du bâtiment principal. Ils devront prendre en compte la législation "lutte contre le bruit".
- 2, les installations et travaux divers s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux, les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisées

ARTICLE UYa 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Les constructions, travaux et aménagement non prévus par les dispositions de l'article UYa1 et notamment:

1. le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles,
2. les dépôts et stockages de matériaux ou de matériels dans les zones de retrait par rapport à l'alignement et sur les marges latérales.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYa 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès directs sur la route départementale 960 et sur la route départementale 347 déviés sont interdits.

Toutes les constructions et aménagements doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales :

- de sécurité,
- de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- de la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

La création de voies nouvelles devra assurer la possibilité de liaisons avec les opérations voisines, existantes ou futures, Les voies nouvelles nécessaires au fonctionnement de la zone figurent en emprises fixes ou en emprises de principe au document graphique. Elles peuvent être complétée par d'autres voies n'apparaissant pas au document graphique.

ARTICLE UYa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est rappelé en annexe technique, les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute unité foncière doit être desservie en eau potable.

4.2. Assainissement

Les eaux usées sont raccordées au réseau d'assainissement public. Les eaux pluviales sont raccordées au réseau d'assainissement public, excepté les eaux de toiture qui devront infiltrées sur place.

4.3. Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

4.4. Electricité et télécommunications

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles de l'espace public. Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.5. Entrées

Dans la mesure du possible, les entrées se feront à proximité immédiate de la limite latérale afin de jumeler les accès de deux parcelles contiguës.

ARTICLE UYa 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles aspectant les emprises de la RD 960 et de la RD 347 déviée auront une largeur minimale de 30 m. Les caractéristiques des autres terrains ne sont pas réglementées.

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

1 En bordure de la route départementale 960, les constructions sont édifiées au moins à une distance de 35 m de l'emprise de la voie: les bâtiments sont implantés perpendiculairement à l'axe de la voie. Des percées visuelles sont maintenues vers le parc d'activités depuis la RD 960.

2 En bordure de la route départementale 347 déviée, les constructions sont édifiées au moins à une distance de 75 m de l'axe de la voie dans sa configuration future (2 x 2 voies) : les bâtiments sont implantés perpendiculairement à l'axe de la voie. Des percées visuelles sont maintenues vers le parc d'activités depuis la RD 347.

3 En bordure des autres voies, le recul est au minimum de 5 m.

Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les régies d'implantation peuvent être adaptées dès lors que des raisons techniques le justifient et à condition que les constructions s'insèrent avec harmonie dans la séquence urbaine considérée.

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

Les constructions sont édifiées en retrait ($H = L$) avec un retrait minimum de 4 mètres. Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les régies d'implantation peuvent être adaptées dès lors que des raisons techniques le justifient et à condition que les constructions s'insèrent avec harmonie dans la séquence urbaine considérée.

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

Les constructions sont édifiées en retrait ($H = L$) avec un retrait minimum de 4 mètres. Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les régies d'implantation peuvent être adaptées dès lors que des raisons techniques le justifient et à condition que les constructions s'insèrent avec harmonie dans la séquence urbaine considérée.

ARTICLE UYa 9 -EMPRISE AU SOL

Par application de cet article, est considéré comme l'emprise au sol, la surface occupée par les constructions sur le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles intéressées par le projet). Entrent dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes dont une partie dépasse de plus de 60 cm le sol naturel. L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...). L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UYa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7 m
- 9 m
- ou 11 m selon les secteurs d'épannelage figurés au document graphique

En cas d'absolue nécessité, des éléments techniques peuvent dépasser cette hauteur.

ARTICLE UYa 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions soumises à permis de construire, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur seront adaptés "au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". Il en découle que dans l'éventualité de construction risquant de mettre en jeu un scénario d'aménagement d'îlot, de rue, de place, d'espace public, ", le projet devra respecter le parti général d'aménagement.

• Implantation

Chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études architecturales: forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et espaces publics. Ces données constituent le point de départ du projet de construction qui doit s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse. Une attention particulière sera portée à l'implantation des divers bâtiments afin de valoriser le parti d'aménagement et d'affirmer les options retenues pour les espaces publics. Toute construction doit s'intégrer à une séquence de rue et doit faire l'objet d'une recherche de cohérence et de composition architecturale. A cet effet, les caractéristiques des projets des parcelles mitoyennes devront être prises en compte. La gestion des implantations revêt un caractère particulièrement important puisque ce sont elles qui vont principalement créer l'ambiance des rues et donc permettre de respecter les lignes du parti d'aménagement de base. En particulier, en bordure de la RD 960, il s'agit d'organiser les bâtiments autour de cours, ouvrant sur le mail .afin de multiplier l'effet de vitrine sans aboutir à une linéarité de façades. Il ne s'agit pas d'aboutir à une perception longiligne des bâtiments mais bien d'assurer des continuités visuelles vers les coeurs d'îlots. De même, il est nécessaire de choisir le retrait



par rapport à la rue en cohérence avec les projets mitoyens afin de constituer des lignes d'accroches régulières. L'implantation en nivellement revêt une importance tout aussi cruciale. Bien que des adaptations mineures soient acceptables, il convient de respecter la topographie d'origine et il est interdit de créer des talutages ou des déblais trop importants. En particulier, chaque projet de nivellement de parcelle doit intégrer l'environnement immédiat afin d'assurer des continuités douces avec les espaces extérieurs des autres parcelles.

- Construction

La conception architecturale des constructions découlera de la prise en considération de l'échelle et de l'image du parc d'activités, ainsi que de la perception des abords des voies (RD 960 et RD 347). On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site. Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente. En particulier, les habitations autorisées procéderont du même langage architectural et si possible feront partie du même volume que le bâtiment principal. Dans le cas de bâtiment de taille importante, l'étude architecturale devra justifier l'échelle des masses retenues, en proposant des ruptures de la volumétrie. Celle-ci tiendra compte de la situation du bâtiment, de la topographie de la parcelle, des bâtiments existants sur les lots adjacents. Tous les éléments construits et les aménagements respecteront l'unité d'ensemble du programme. Il sera fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image industrielle". Les coloris des matériaux seront choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et apporteront une harmonie générale au projet. Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de l'ensemble des différentes façades. Les murs pignons seront traités comme des façades à part entière. Les toitures présenteront soit des volumes marqués aux pentes affirmées, soit seront traitées en toiture-terrasse ; dans ce cas, les acrotères seront réduits à leur seule fonction technique. Les coloris des matériaux seront choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et apporteront une harmonie générale au projet. Les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres et clairs (gamme de gris ou de beige), les couleurs vives étant employées à petite échelle. Le nombre de couleur sera limité à deux par projet. Chaque projet devra être accompagné d'une étude de coloration (les coloris seront choisis de préférence parmi le nuancier en annexe). Pour les parties hautes des bâtiments ou pour les toitures, le gris foncé ou le bleu foncé seront employés.

- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et cette disposition sera recherchée dans tous les cas. Dans le cas où les clôtures seront édifiées, elles respecteront les dispositions suivantes :

- entre lots, elles seront constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés, de couleur vert foncé. La hauteur sera de 1.80 m. Elles ne seront en aucun cas doublées de végétaux ;
- en bordure des voies internes, elles seront constituées de haies végétales composées de plusieurs essences indigènes (mélange d'au moins trois espèces à feuilles caduques ou persistantes). Elles pourront être doublées d'un grillage de hauteur inférieure à 1.80 m non visible de la voie. Les haies plantées par l'aménageur sur le domaine public pourront être doublées de grillage dans les mêmes conditions que ci-dessus;
- dans les autres cas, les clôtures n'excéderont pas une hauteur supérieure à 1.80 m
- dans tous les cas, les haies de conifères et l'emploi de tous matériaux à l'exclusion de ceux précisés précédemment, sont proscrits.

- Signalétique et enseignes

Les prescriptions suivantes ne dispensent pas du respect des différents règlements en vigueur ou à venir. Toute signalisation propre à une entreprise est interdite sur le domaine public. Toutefois, l'aménageur pourra mettre à disposition des ensembles de signalétique et chaque entreprise devra se conformer au modèle et à l'implantation définis par l'aménageur, ainsi qu'à la charte graphique définie. Les enseignes seront disposées sur les bâtiments mais elles ne devront en aucun cas dépasser sous quelque direction que ce soit, ainsi qu'en altitude, l'emprise du bâtiment et être en retrait de 0.50 m des limites de façades. Elles seront disposées uniquement sur une face du bâtiment. Des enseignes indépendantes pourront être disposées dans la parcelle à raison au plus d'un élément par unité foncière, de hauteur maximum 1 m et de longueur maximum 4 m. Celles-ci seront disposées perpendiculairement à l'axe de la RD 960 ou de la RD 347 pour les parcelles situées à proximité de ces axes.

ARTICLE UYa 12 - STATIONNEMENT

12.1.. Mode de réalisation

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manoeuvre pour y accéder doivent être réalisées en-dehors des espaces publics ou privés réservés à la circulation générale sauf avis de l'autorité compétente.

12.2. Normes

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre (arrondi à l'entier supérieur) de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

a) constructions à usage de logement de fonction

pour cette catégorie, il doit être réalisé deux places par logement.

b) les hôtels quel que soit leur classement

pour cette catégorie, il doit être réalisé une place par chambre

c) les restaurants

pour cette catégorie, il doit être réalisé une place pour 10 m' de salle de restaurant

d) les hôtels restaurants

pour cette catégorie, c'est la norme la plus contraignante entre la norme pour les hôtels et la norme pour les restaurants qui est prise en compte

e) les commerces quelle que soit leur affectation le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente totale de chaque unité d'exploitation:

1 place par 30 m' de surface de vente

f) les bureaux

pour cette catégorie, il doit être réalisé une place par fraction de 40 m² de surface hors œuvre nette

g) les établissements industriels ou artisanaux (de production) pour cette catégorie, il doit être réalisé une place par fraction de 200 m' de surface hors œuvre nette

h) salles de réunion (établissements recevant du public)

pour cette catégorie, il doit être réalisé une place pour deux personnes, en référence à la réglementation des établissements recevant du public

h) les bâtiments de stockage

non réglementé.

ARTICLE UYa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS • ESPACES BOISES CLASSES

Dans les zones de recul de l'emprise d'espaces publics, dans les marges latérales et dans les secteurs "espaces paysagers", le stockage de matériaux et matériels non destinés à la vente est interdit. Les marges latérales doivent être plantées de végétaux à haute tige composant des espaces arborés entre les différents bâtiments. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées seront obligatoirement aménagées en espaces paysagés. Ces espaces seront traités avec modestie mettant en valeur le bâti et prolongeant avec cohérence les espaces publics. Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure du possible. Les aires de stationnement et d'accès ne sont pas systématiquement traitées en enrobé et font appel à d'autres matériaux: stabilisé, evergreen, ... et la mixité de plusieurs matériaux est intéressante (recoupes en pavés, en béton, ...). Le marquage des places de stationnement à la peinture est prohibé. Les matériaux employés pour les revêtements de sol auront des formes géométriques simples. Les couleurs des différents matériaux rappelleront les tonalités du tuffeau, de l'ardoise, du sable de Loire, ... Les plantations sont choisies parmi les essences indigènes et fruitières figurant dans la liste annexée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYa 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors-d'œuvre nette constructible est de 299 900 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UYad

Caractère du secteur UYad

Le secteur UYad est réservé aux espaces verts et à la pérennisation des structures paysagères mises en place dans le cadre du projet d'aménagement.

Il permet de maintenir des espaces de transition entre les différents éléments du programme d'aménagement, tout en respectant le système hydraulique retenu.

Il comprend un sous-secteur UYadp, autorisant le stationnement des véhicules dans les espaces paysagers cessibles.

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

ARTICLE UYad1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. Sont admises les occupations et utilisations suivantes

- 1 les équipements collectifs d'infrastructure.
- 2 les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur.

1.2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après:

- 1 les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

1.3.1 Toutefois en UYadp, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après:

- 1 les installations ou travaux divers s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux, assurant le maintien des arbres plantés par l'aménageur.
- 2 les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

ARTICLE UYad 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions, travaux et aménagements non prévus à l'Article UYad 1. et notamment :

- 1 le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles.
- 2 les dépôts et stockages de matériaux ou de matériels

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYad 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès directs sur la route départementale 960 et sur la route départementale 347 déviés sont interdits.

Toutes les constructions et aménagements doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux régies minimales:

- de sécurité,
- de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- de la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

La création de voies nouvelles devra assurer la possibilité de liaisons avec les opérations voisines, existantes ou futures. Les voies nouvelles nécessaires au fonctionnement de la zone figurent en emprises fixes ou en emprises de principe au document graphique. Elles peuvent être complétée par d'autres voies n'apparaissant pas au document graphique.

ARTICLE UYad 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est rappelé en annexe technique les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute unité foncière doit être desservie en eau potable.

4.2. Assainissement

Les eaux usées sont raccordées au réseau d'assainissement public. Les eaux pluviales sont raccordées au réseau d'assainissement public, excepté les eaux de toiture qui devront infiltrées sur place.

4.3. Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

4.4. Electricité et télécommunications

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles de l'espace public. Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

ARTICLE UYad 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

1 En bordure de la route départementale 347 déviée et de la route départementale 960, les constructions autorisées sont édifiées au moins à une distance de 5 m de l'emprise de la voie.

2 En bordure des autres voies, les constructions autorisées sont implantées en retrait minimum de 1.5 m.

Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les régies d'implantation peuvent être adaptées dès lors que des raisons techniques le justifient et à condition que les constructions s'insèrent avec harmonie dans la séquence urbaine considérée.

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

Les constructions autorisées sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 1,50 mètre.

Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les règles d'implantation peuvent être adaptées dès lors que des raisons techniques le justifient et à condition que les constructions s'insèrent avec harmonie dans la séquence urbaine considérée.

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les règles d'implantation peuvent être adaptées dès lors que des raisons techniques le justifient et à condition que les constructions s'insèrent avec harmonie dans la séquence urbaine considérée.

ARTICLE UYad 9 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UYad 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m. En cas d'absolue nécessité, des éléments techniques peuvent dépasser cette hauteur.

ARTICLE UYad 11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions soumises à permis de construire, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur seront adaptés "au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". Il en découle que dans l'éventualité de construction risquant de mettre en jeu un scénario d'aménagement d'îlot, de rue, de place, d'espace public, ..., le projet devra respecter le parti général d'aménagement.

Constructions autorisées

Les façades devront prendre en compte la modénature des façades avoisinantes. Leur volumétrie prendra en compte la nature des constructions environnantes.

La vocation du secteur UYad étant l'aménagement paysager, les constructions et aménagements autorisés selon les plus discrets possible.

Les clôtures

Seule sont autorisées les clôtures implantées sur les limites aspectant le secteur UYa. Elles seront constituées de haies végétales composées de plusieurs essences indigènes (mélange d'au moins trois espèces à feuilles caduques ou persistantes). Elles pourront être doublées d'un grillage de hauteur inférieure à 1,80 m non visible depuis le secteur UYad.

ARTICLE UYad 12 - STATIONNEMENT

Le secteur UYad ne recevant pas de construction, hormis celles liées au génie urbain, il n'y a pas de normes à définir.

ARTICLE UYad 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

Le secteur UYad est aménagé en espace vert et planté. Les végétaux plantés par l'aménageur seront conservés.

Les aires de stationnement autorisées seront réalisées en herbe, en stabilisé ou en dalles perforées plantées. Elles seront plantées de végétaux à haute tige et maintiendront les végétaux mis en place par l'aménageur.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYad 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors-oeuvre nette constructible est de 100 m².



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

ZONE 2AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs:

1AUh, à vocation principale d'habitat

1AUya, à vocation économique

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

-Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, réalisables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous conditions :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas

ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUh :

Sont admis sous conditions dans le secteur 1AUh :

Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements.

Elles doivent respecter les obligations de mixité urbaine et sociale en créant :

- au moins 20% de logements à loyer modéré par production concertée,
- en proposant une offre parcellaire diverse,
- et en créant au moins 20% de parcelles de moins de 450 m² et 20% de parcelles entre 450 et 600m².

Elles doivent en outre être conçues dans le respect des orientations d'aménagement définies.

- Les équipements publics ou d'intérêt public

-Les garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles ne soient pas créées en façade principale visible depuis les axes principaux
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

-L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle

2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUya

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUya :

- les constructions destinées à des implantations artisanales, de stockage, tertiaires, commerciales, de bureaux ou de services.

- les constructions à usage d'hôtels, de débits de boissons, de restaurants.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure

- les logements de fonction, de maintenance et de gardiennage nécessaires aux activités installées dans le secteur, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatible avec l'architecture du bâtiment principal. Ils devront prendre en compte la législation "lutte contre le bruit".

- les installations et travaux divers s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux, les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisées.

Une mutualisation des aires de stationnement doit être recherchée entre les activités de façon à minimiser la consommation d'espace.

2.4 Autres dispositions

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.



SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTEUR 1AUh

CONCERNANT LE SECTEUR 1AUh IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UB.

SECTEUR 1AUya

CONCERNANT LE SECTEUR 1AUya, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UYa.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole ou viticole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend le secteur :

2AUh, à destination principale d'habitat.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2 AU2

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

2.1 Dispositions générales

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de construction, de fouilles archéologiques, de défense incendie ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas, sauf dispositions particulières.

2.2 Autres dispositions

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture ou la viticulture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Elle comprend le secteur :

Ar, au caractère patrimonial remarquable en raison de la présence du château de Pocé, de clos et de coteaux viticoles.

En raison du risque de retrait gonflement des argiles, des recommandations seront prises dans les dispositions constructives.

Il convient de signaler la présence de cavités souterraines – cf plan des périmètres particuliers – soumises au risque de mouvement de terrain. Le pétitionnaire devra s'assurer de l'importance du risque et adapter la construction au sous-sol si nécessaire.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

Des éléments remarquables du paysage sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme concernant les parcs de propriétés et châteaux, concernés par une réglementation spécifique.

La Zone est soumise à l'application du PPRNI du Thouet en raison du risque d'inondation.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2

1.2 Dispositions particulières applicables au secteur Ar :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Ar2.

1.3 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

2.1 Dispositions générales:

Dans la zone A sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes.

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes. Cette distance peut, toutefois, être portée à 100 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner soit à l'habitation de l'exploitant, soit à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'activité agricole – sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle à la date d'approbation du présent document.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à des annexes d'un logement existant (garage, bureau, lingerie, pièce de loisirs etc.), sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle à la date d'approbation du présent document.

- Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant non lié à une exploitation agricole, l'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface d'origine conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- L'extension n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m²
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² ou la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle à la date d'approbation du présent document

- La construction d'abri de jardins lié à l'habitation principale, situé ou non dans la zone.

Modification approuvée délibération 17/12/2013	n°3 par du
---	------------------

- La construction d'annexe liée à l'habitations principale, située ou non dans la zone, dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

- La construction de piscine d'une superficie maximum de 50m² d'emprise au sol (local technique inclus) et à condition de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

La distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation principale est fixée à 30m.

- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie.

-Les équipements publics ou d'intérêt public.

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

-Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2.2 Dispositions particulières applicables au secteur Ar :

Sont admis sous conditions :

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- L'extension limitée à 30% de la surface au sol originelle des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document

- La construction d'abri de jardins lié à l'habitation principale, situé ou non dans la zone.

Modification
approuvée
délibération
17/12/2013

n°3
par
du

- La construction d'annexe liée à l'habitations principale, située ou non dans la zone, dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

- La construction de piscine d'une superficie maximum de 50m² d'emprise au sol (local technique inclus) et à condition de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

- La distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation principale est fixée à 30m.

2.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-7 visant les parcs :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des installations techniques nécessaires aux services publics.

Les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserves de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs de tuffeau doivent être préservés et entretenus au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

2.4 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-7 visant les clos de vigne :

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle sont à préserver au mieux dans leur matériau d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles –

passage des réseaux, accès, extension des constructions -.

2.5 Autres dispositions:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Concernant les routes départementales, les accès directs sur les RD 960 et 347 sont interdits. Sur les autres voies départementales, la localisation et les conditions d'accès doivent être examinées dans le cadre de la délivrance du certificat d'urbanisme ou au plus tard à la transmission de l'autorisation de » construire ou de lotir.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau doit être obtenue par une séparation totale des deux réseaux.

Tout travail, toute prise d'eau, toute occupation du domaine public fluvial est soumis à autorisation du gestionnaire du Domaine Public Fluvial.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément aux dispositions de l'arrêté du ministère de l'écologie du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie à usage domestique.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

1- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- route classée à grande circulation RD 347 : 100m en amont du giratoire avec la RD960 et 75m en aval

- route classée à grande circulation, la RD960 : 75m hors zone urbanisée

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

2- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales et communales : 10 m

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt général

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives de la zone U ou AU est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage.

Pour les constructions d'annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

En dehors des périmètres de protection des Monuments historiques, des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, il serait souhaitable que les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) soient enterrées.

11.2 Toitures

a - Couverture

La couverture des constructions dotées de pentes de toitures doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise
- ou en zinc, cuivre.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

b – Ouvertures des constructions à usage d'habitation

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;

La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

c - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

d - Paraboles

Elles sont interdites lorsqu'elles sont implantées côté domaine public.

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

e - Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées sur la toiture des bâtiments agricoles.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc*), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :

- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit un talus planté d'essences résistantes
- soit des lisses en bois
- soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées



Les enceintes composées de murs en pierre de tuffeau devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs:

Ne, correspondant aux équipements et aménagements de sports et loisirs

Ng, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

Nr d'accueil des activités hôtelière et de restauration

Ns correspondant aux équipements et aux aménagements liés au parc solaire

Nt réservé aux activités et équipements de tourisme équestre et/ou hôtelier

Ny d'accueil d'activités économiques diffuses

Nyc d'accueil d'activités économiques limitées dans leur capacité d'extension

En raison du risque de retrait gonflement des argiles, des recommandations seront prises dans les dispositions constructives.

Il convient de signaler la présence de cavités souterraines – cf plan des périmètres particuliers – soumises au risque de mouvement de terrain. Le pétitionnaire devra s'assurer de l'importance du risque et adapter la construction au sous-sol si nécessaire.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

Des éléments remarquables du paysage sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme concernant les parcs de propriétés et châteaux, concernés par une réglementation spécifique.

La Zone est soumise à l'application du PPRNI du Thouet en raison du risque d'inondation.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N2.

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Dispositions applicables à la zone N :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, d'activités autorisées dans la zone, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les équipements publics et d'intérêt public

-La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

-L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m² ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle à la date d'approbation du présent document

-La construction d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation principale, **que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non**, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 30m² maximum d'emprise au sol.

2.2 Dispositions particulières applicables au secteur Ne :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

- Les équipements publics et d'intérêt public liés aux sports, loisirs et culture

- Les constructions, extensions et aménagements des constructions existantes autorisées dans la zone, à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs, ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées.

- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

2.3 Dispositions particulières applicables au secteur Ng :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

- Les équipements publics et d'intérêt public, les sanitaires et annexes, les aménagements liés à l'accueil des gens du voyage.

- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

2.4 Dispositions particulières applicables au secteur Nr :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

- Les constructions, extensions et aménagements des constructions existantes à vocation de service (hôtellerie, restauration), ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées.

- le logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité autorisée dans la zone et sous réserve de sa bonne intégration architecturale dans le paysage.

- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

2.5 Dispositions particulières applicables au secteur Ns :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les équipements publics et d'intérêt public

- La construction de local technique ou annexes nécessaires à l'exploitation des installations solaires

- le logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité autorisée dans la zone et sous réserve de sa bonne intégration architecturale dans le paysage

2.6 Dispositions particulières applicables au secteur Nt

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, et du respect du cadre naturel boisé, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les équipements publics et d'intérêt public

- Les installations légères équestres et les circuits de randonnées équestres et pédestres

- les activités hôtelières

- les activités de tourisme équestre

Modification approuvée délibération 17/12/2013	n°3 par du
---	------------------

2.7 Dispositions particulières applicables au secteur Ny :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

- Les constructions, extensions et aménagements des constructions existantes à vocation artisanale, ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées.

- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

2.8 Dispositions particulières applicables au secteur Nyc :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des

établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-la reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

-les extensions et aménagements des constructions existantes dans la limite de 30% de leur emprise au sol, ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées.

-le logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité autorisée dans la zone, sous réserve de sa bonne intégration architecturale dans le paysage et d'être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.

Les dépôts de matériaux sont interdits.

2.9 Dispositions applicables au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-7 visant les parcs :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des installations techniques nécessaires aux services publics.

Les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserves de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs de tuffeau doivent être préservés et entretenus au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

2.10 Autres dispositions:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-A l'intérieur des zone de nuisances sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit.

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Concernant les routes départementales, les accès directs sur les RD 960 et 347 sont interdits. Sur les autres voies départementales, la localisation et les conditions d'accès doivent être examinées dans le cadre de la délivrance du certificat d'urbanisme ou au plus tard à la transmission de l'autorisation de » construire ou de lotir.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau doit être obtenue par une séparation totale des deux réseaux.

Tout bâtiment accueillant du public ou tout logement de fonction doit être desservi par le réseau d'eau potable. La desserte par forage privé n'est recevable que lorsque l'alimentation via cette ressource a été validée par autorisation préfectorale.

Tout travail, toute prise d'eau, toute occupation du domaine public fluvial est soumis à autorisation du gestionnaire du Domaine Public Fluvial.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément aux dispositions de l'arrêté du ministère de l'écologie du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie à usage domestique.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

1- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- routes classées à grande circulation RD 347 et 960 : 75m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

2- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

Routes départementales et communales : 10 m

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade

est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, et hors édifice de grand élancement (ex : château) la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 10m au faîtage.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

En dehors des périmètres de protection des Monuments historiques, des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentés

En ce qui concerne les édifices patrimoniaux, des pentes de toitures respectant le caractère des bâtiments pourront être mises en œuvre

b - Couverture

La couverture des constructions dotées de pentes de toitures doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

- ou en zinc, cuivre.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c – Ouvertures des constructions à usage d'habitation

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;

La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

c - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

d - Paraboles

Elles sont interdites lorsqu'elles sont implantées côté domaine public.

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

e - Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées sur la toiture des bâtiments.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc*) ainsi que les matériaux originaux représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

La volumétrie des édifices patrimoniaux – rapport, emprise, hauteur, façade / toiture- doivent être préservés au mieux.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant leur environnement tantôt villageois tantôt à dominante végétale et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit un talus planté d'essences résistantes
- soit un mur ou un muret enduit, en pierres jointoyées
- soit des lisses en bois

Les enceintes composées de murs en pierre de tuffeau devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ANNEXES CORRESPONDANT AUX SECTEURS UY_a / UY_{ad}

Liste des végétaux

Marronnier
Tilleul
Chêne
Merisier
Arbres fruitiers : pommier, poirier, ...
Charme
Erable
Noisetier
Charmille
Pommier sauvage
Cerisier à grappes
Vigne
Cornouiller sanguin
Saule blanc à recéper
Viorne obier
Sureau noir
Lilas
Prunelier
Charme commun à recéper
Escallonia
Spirée de Thunberg

Nuancier

Ardoise	RAL 5008
Brun lauze	RAL 7006
Gris graphite	RAL 7022
Vert ajonc	RAL 6013
Gris beige	RAL 1019
Ciel d'orage	RAL 5014
Gris fumée	RAL 7015
Gris trafic A	RAL 7042
Gris silex	RAL 7032
Gris étain	RAL 7035