

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MELLOIS EN POITOU**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU
DE MELLE (79)**

Pièce n°1 : Rapport de présentation

SEPTEMBRE 2024

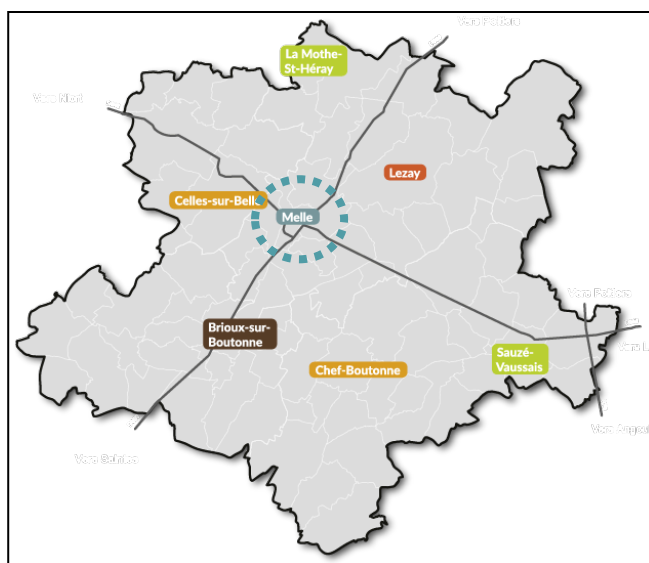
SOMMAIRE

Introduction.....	3
1) Cadre juridique et réglementaire	7
2) Contenu des modifications	11
3) Incidences de la procédure sur l'environnement.....	27
Annexe : Étude incidence Natura 2000	

Introduction

Melle (6 018 habitants – Insee 2020) est une commune nouvelle qui résulte de la fusion le 1^{er} janvier 2019 de plusieurs communes, dont Saint-Martin-lès-Melle. Elle est située dans le département des Deux-Sèvres (79), en Région Nouvelle-Aquitaine, et fait partie de la Communauté de Communes Mellois en Poitou (62 communes et 47 387 habitants).

La commune nouvelle de Melle est couverte par les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales des anciennes communes qui la constituent.



Commune de Melle au sein du périmètre intercommunal

Le PLU de l'ancienne commune de Melle a été approuvé le 24 janvier 2007. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 26 février 2014, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 12 décembre 2016, d'une modification simplifiée n° 2 approuvée le 24 septembre 2018 et d'une modification simplifiée n° 3 approuvée le 26 novembre 2018.

La Communauté de Communes Mellois en Poitou est compétente depuis le 1er janvier 2017 dans l'élaboration et la gestion des PLU.

Elle a prescrit, en date du 01 juillet 2021, l'élaboration d'un PLU Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), dont l'approbation est prévue en 2026. Toutefois, pendant l'élaboration du PLUI-H, il est toujours possible de procéder aux évolutions des PLU communaux (à l'exception des révisions générales).

La commune nouvelle de Melle souhaite procéder à l'évolution des PLU de Melle et de l'ancienne commune de Saint-Martin-lès-Melle, afin de prendre en compte certains besoins apparus depuis l'approbation des PLU, et ainsi permettre la réalisation de projet, mais également pour adapter des dispositions dont l'application n'est pas satisfaisante et pour corriger une erreur constatée depuis l'approbation des PLU.

Pour cette raison, la Communauté de Communes Mellois en Poitou a prescrit, à la demande de la commune nouvelle de Melle lors du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2024, les procédures de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle, de modification n°2 et de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Martin-lès-Melle. En effet, la procédure d'élaboration du PLUI-H en cours ne permet pas d'amender à court terme ledit PLU.

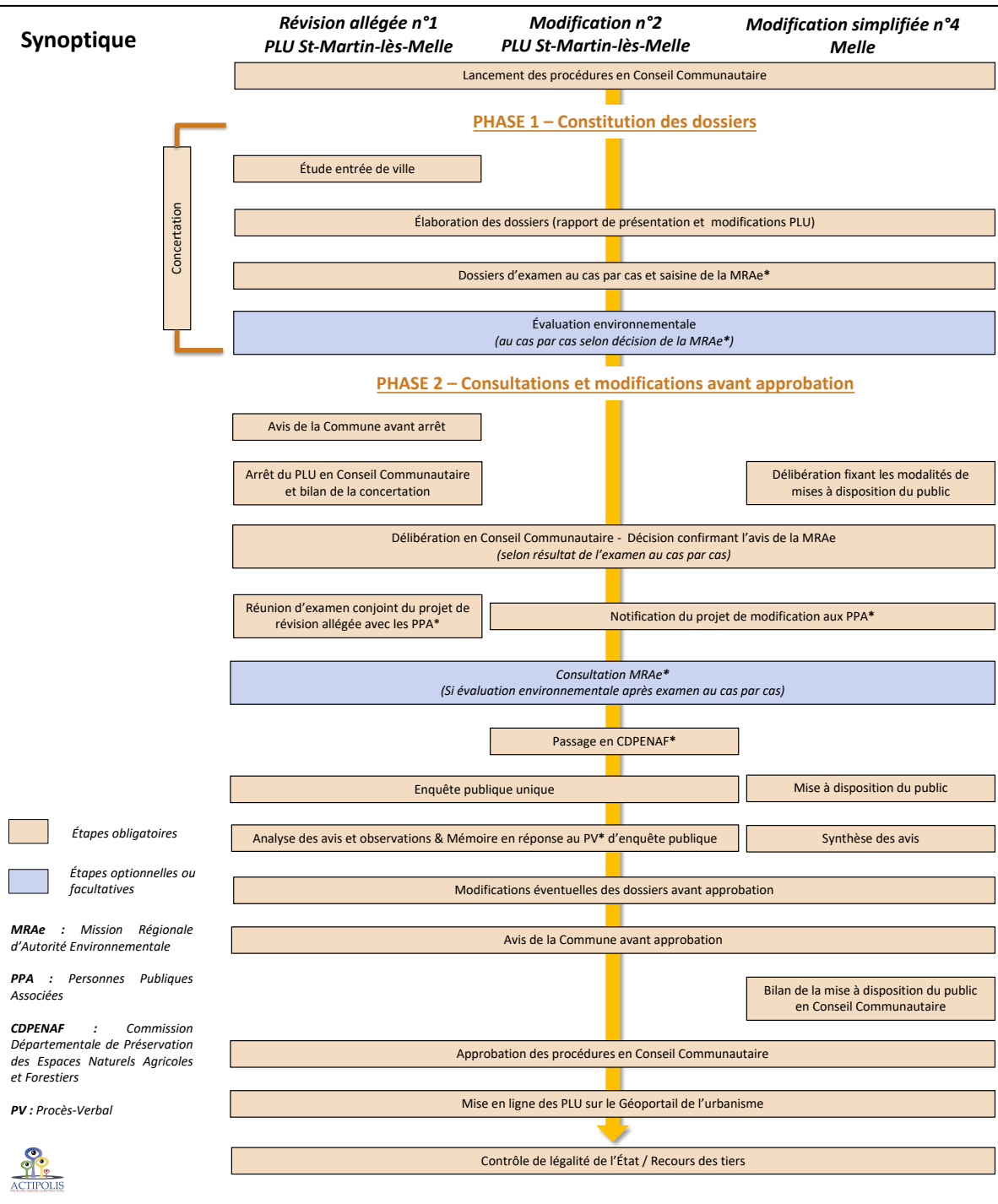
Ces trois procédures sont nécessaires au regard de la nature des évolutions envisagées. Elles font donc l'objet de dossiers distincts, mais se déroulent en parallèle, conformément au synoptique présenté à la page 5, permettant de mutualiser certaines étapes.

Le présent rapport de présentation expose et justifie les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme de Melle, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°4.

La procédure de modification simplifiée n°4 concerne plus particulièrement les périmètres suivants. Elle porte également sur une évolution du règlement écrit de la zone N.



Synoptique



1) Cadre juridique et règlementaire

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, car elle :

- Ne réduit pas un EBC

- Ne réduit pas une zone A ou N

→ Dans le cas présent, la réduction de la zone N au profit d'une zone UC entre dans le champ de la correction d'une erreur matérielle engendrée au cours de la reproduction graphique lors de la modification n°1 du PLU approuvé le 26 février 2014.

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

- Ne crée pas une OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

- N'ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser, 6 ans après sa création et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

- Ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

De plus, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme prévoit une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de constructions ;

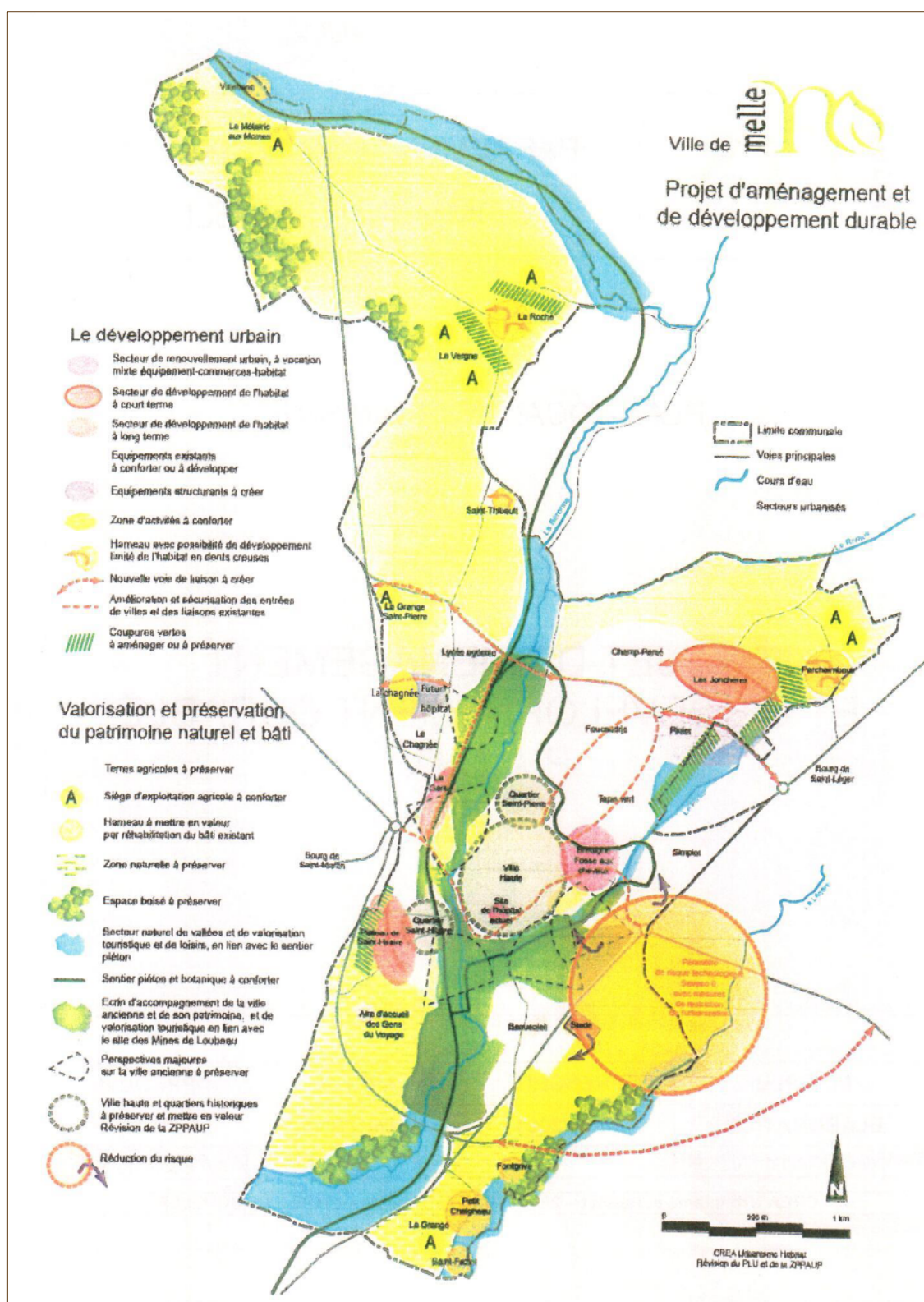
- Diminuer ces possibilités de construire ;

- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- Ne permet pas l'application de l'article L.131-9 CU

De ce fait, si la procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision ni de la modification de droit commun, elle peut prendre la forme d'une modification simplifiée.

Synthèse cartographique du PADD :



➔ Ces orientations resteront inchangées à l'issue de la procédure de modification simplifiée n°4.

Sensibilités environnementales

La commune de Melle est concernée par deux sites Natura 2000. Il s'agit de la zone spéciale de conservation (ZSC) de Carrières de Loubeau, inscrite au titre de la Directive habitat ; ainsi que la zone Natura 2000 – Directive Habitats Vallée de la Boutonne.

L'un des périmètre objet de la modification simplifiée n°4 est situé à environ 120 m de la zone naturelle protégée Carrières de Loubeau. Il ne présente pas d'incidences sur la zone.



Site Natura 2000 – Directive Habitats (Géoportail)

Le Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a modifié le champ d'application de l'évaluation environnementale et de l'examen au cas par cas des PLU.

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, car les évolutions ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative une site Natura 2000.

La modification simplifiée n°4 du PLU de Melle entre dans le champ de « l'examen au cas par cas ad-hoc », réalisé par la personne publique responsable ; c'est-à-dire la Communauté de Communes Mellois en Poitou. Ce dossier permet d'évaluer si les évolutions du PLU projetées sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement (risques, nuisances, biodiversité, etc.).

Cet « auto-examen » ayant conclu que la réalisation d'une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle n'est pas nécessaire, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisi.

Celle-ci a rendu un avis conforme à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par ailleurs, la procédure de modification simplifiée n°4 nécessite une consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), afin de justifier la réduction de la zone naturelle (N) au profit d'une urbaine (UC), bien que cette évolution porte sur la correction d'une erreur matérielle.

2) Contenu des modifications et leurs justifications

La procédure de modification simplifiée n°4 porte sur la modification du plan de zonage, du règlement écrit et sur la modification de l'OAP dite « la Fosse aux Chevaux ». Elle comporte les évolutions suivantes :

1/ Compléter le règlement de la zone N afin de mieux encadrer l'emprise au sol des constructions

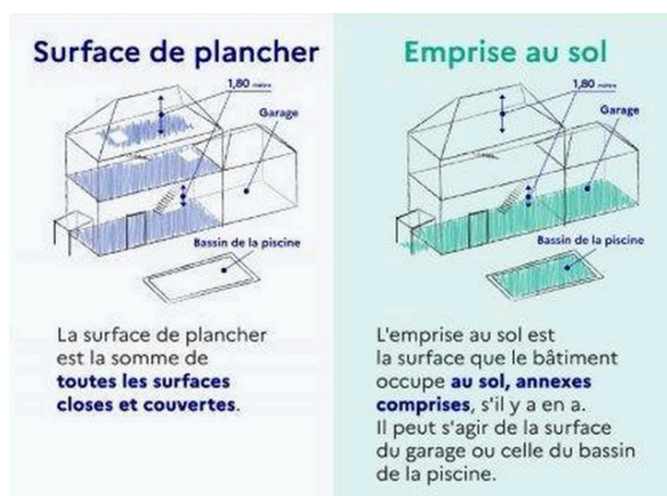
▫ Objectifs

La zone N correspond au « *secteur naturel du plateau, qui inclut certains villages, dans lesquels une évolution de l'habitat existant et des changements de destination de constructions existantes sont autorisés* ».

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- Np : secteur naturel remarquable (inclut des sites Natura 2000)
- Nh : habitat rural (STECAL) : développement mesuré de l'habitat autorisé
- Ne : d'équipements culturels, sportifs et de loisirs (STECAL) : travaux d'aménagement de l'existant et camping
- Nv : STECAL : aire d'accueil des gens du voyage

Dans les zones N et Np l'emprise au sol n'est pas réglementée. Dans ces zones, le règlement autorise des extensions des constructions existantes (sauf en secteur Np) et des annexes qui se basent sur la surface de plancher (SDP). Cette seule disposition n'est pas adaptée à la vocation de cette zone car elle diffère de l'emprise au sol. À titre d'exemple, un garage ne constitue pas de la SDP, mais de l'emprise au sol. Or, la vocation de la zone N est d'être préservée au maximum.



Différence entre la notion de surface de plancher et d'emprise au sol

De ce fait, l'objectif de la modification simplifiée n°4 du PLU de Melle **est de mieux encadrer l'évolution du bâti**. C'est la raison pour laquelle les dispositions réglementaires de la zone N et Np du PLU de Melle sont complétées (article 2), afin notamment de prendre en compte les constructions qui génèrent de l'emprise au sol, mais pas de la surface de plancher.

Cette modification simplifiée n°4 vient également préciser la définition des « extensions » (Cf. Lexique National d'Urbanisme).

▫ Évolution du règlement écrit de la zone N

L'article N-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS est modifié.

Afin de faciliter la lecture du règlement modifié, un code couleur est employé.

Les ajustements apportés au règlement dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLU apparaissent :

- en verts pour les ajouts.
- en rouge pour les suppressions

Les textes en noir sont issus du règlement en vigueur.

ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La **zone N** est un secteur naturel de plateau. Ce secteur inclut certains villages, dans lesquels une évolution de l'habitat existant et des changements de destination de constructions existantes, sont autorisés ➔ villages de Virlebanc, Métairie aux moines, Petit Chaigneau, Chantegrelet, Fontgrive, Saint-Faziol.

Il comprend également un secteur proche du centre ville et du site des Mines d'Argent des Rois Francs, soumis au risque lié à la présence de cavités souterraines.

La zone N comprend également les quatre sous-secteurs suivants :

- **secteur Np**, secteur naturel remarquable présentant un intérêt paysager et secteurs de vallée. Il inclut en partie les espaces classés en site Natura 2000 des Grottes de Loubeau.

- **secteur Nh** : secteur d'habitat rural, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel un développement mesuré de l'habitat est autorisé, à la condition qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages et sous réserve qu'il respecte les règles particulières d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, défini pour chaque village ➔ villages de La Roche, Saint-Thibault, Parchaimbault

- **secteur Ne** : secteur naturel d'équipements culturels, sportifs et de loisirs, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel sont autorisés les travaux d'aménagement des installations existantes, sous condition ➔ le camping, la piscine d'été et le Site des Mines d'Argent des Rois Francs

- **secteur Nv** : secteur, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel on autorise les installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages et qu'elles respectent les règles particulières d'implantation et d'aspect extérieur des constructions (constructions à simples rez-de-chaussée, définition des volumes et des hauteurs, emprise au sol,...) et de traitement des VRD (voiries, clôtures, traitement paysager)

Certains secteurs naturels comportent un indice 4 indiquant qu'ils sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP, et qu'ils sont constitutifs de l'écrin du patrimoine protégé ou en co-visibilité avec les monuments historiques. Ils incluent, en partie, les espaces classés en site Natura 2000 des Grottes de Loubeau. Dans ces secteurs, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE N- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments et éléments intéressants repérés au titre de l'article L 123-1-5-7ème.

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

Les bâtiments annexes (garage, abris de jardins...) aux constructions existantes ne sont pas autorisés en zone inondable.

III – Dans tous les secteurs

1 - Dans la zone N

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension* mesurée des habitations existantes limitée à 50 % de la Surface Plancher. des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. De plus, il est recommandé de veiller à limiter l'emprise au sol de ces aménagements et extensions.
Pour les aménagements et extensions qui ne créaient pas de surface de plancher, celles-ci sont admises dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- le changement de destination en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration à condition que le bâtiment soit construit en dur, édifié depuis plus de 10 ans et avec un souci d'intégration dans l'environnement,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Les bâtiments annexes aux habitations et activités sont autorisés (garage, abris de jardins...) ainsi que les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de :

- 60 m² de Surface Plancher. supplémentaire par rapport à la Surface Plancher. existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 80 m² d'emprise au sol,
- à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

Les piscines à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

Les ouvrages, ainsi que des affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des infrastructures routières (déviation de la RD 948).

** Pour rappel (Cf. Lexique national d'urbanisme) : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*

2- Dans les secteurs Np et Np⁴

Sont admis :

- l'aménagement de constructions existantes
- le changement de destination en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration, à condition que le bâtiment soit construit en dur et édifié avant 1950 et avec un souci d'intégration dans l'environnement.
- les bâtiments annexes aux habitations, activités et constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité (garage, abris de jardins...) ainsi que les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de :

Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale -
ERRATUM du 07/09/2018
Dossier d'approbation - Juillet 2018
Règlement écrit

- 20 m² de Surface Plancher. supplémentaire par rapport à la Surface Plancher. existante à la date d'approbation du PLU **et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol**,
- à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.
- les aménagements légers non pérennes, de type terrasse, espace poubelle, etc., liés aux constructions et- installations nécessaires aux équipements de défense et de sécurité.

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de respecter le règlement sanitaire départemental.

Sont admis également :

- les installations complémentaires d'intérêt collectif nécessaire au traitement des eaux usées, de nature à réduire les rejets dans le milieu naturel, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.
- les ouvrages, ainsi que des affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des infrastructures routières (déviation de la RD 948).
- les cheminements piétonniers, cyclables et équestres, non bitumés, les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte :
 - o à la préservation des zones humides,
 - o plus généralement, au caractère des lieux, d'un point de vue historique, paysager ou environnemental,
 - o et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.
- les réaménagements des voies existantes, des espaces publics existants et du stationnement public existant. Ces réaménagements ne devront pas faire augmenter l'imperméabilité des sols.

3 - Dans le secteur Nh

Sont admises les constructions et installations citées au paragraphe précédent, pour le secteur N, dans les mêmes conditions.

En outre, sont admises les constructions neuves à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Sont admis également :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

4 - Dans le secteur Ne

Dans le secteur du camping, sont admis :

**Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale -
ERRATUM du 07/09/2018
Dossier d'approbation - Juillet 2018
Règlement écrit**

- les travaux d'aménagement des installations existantes destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions et installations d'équipement de loisirs de plein air, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur de la piscine d'été, sont admis :

- les travaux d'aménagement des installations existantes destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions et installations d'équipement de loisir de plein air, sous réserve de ne pas augmenter la taille du bassin,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur du Site des Mines d'Argent des Rois Francs :

- les travaux d'aménagement des installations muséographiques, d'accueil du public destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions,
 - les constructions neuves dans le cadre du développement de l'équipement,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Sont admis également :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

5- Dans le secteur Nv

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des installations d'intérêt collectif ainsi qu'aux installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sont interdits sur les voies à grande circulation et les sentiers de randonnées.

Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale -
ERRATUM du 07/09/2018
Dossier d'approbation - Juillet 2018
Règlement écrit

2/ Modification de l'OAP « La fosse aux Chevaux »

▫ Objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le secteur de la « Fosse aux chevaux » poursuit 4 grands objectifs.

Une grande partie de cette zone a déjà été aménagée (emplacement 1/ « *Urbanisation à vocation d'habitat groupé en accession ou locatif* ») (permis d'aménager en 2014).

Cependant, celle-ci prévoyait également, à l'emplacement n°3, la « *restructuration à vocation mixte d'habitat et d'équipements* » d'un îlot et face à cet îlot, de l'autre côté de la rue du Tapis Vert, l'aménagement d'une placette et d'un parc de stationnement (voir figure 1 p 19).

Aujourd'hui, le projet a évolué sur ces emprises. Il est envisagé un projet de résidence adaptée aux personnes âgées et à mobilités réduites sur l'emprise identifiée sur l'OAP comme à vocation de « placette et parc de stationnement ». (voir figure 1 p 19)

En l'état de l'OAP, le projet n'est donc pas réalisable. De ce fait, il est proposé de modifier l'OAP et d'inverser l'emprise n°3 initialement destinée à la « *Restructuration à vocation mixte d'habitat et d'équipement* », avec l'emprise destinée à l'aménagement d'un parc de stationnement et placette.

L'espace de la zone n°3 devient ainsi un espace de respiration en continuité d'une coulée verte existante, ce qui est plus cohérent. (voir figure 2 p 19)

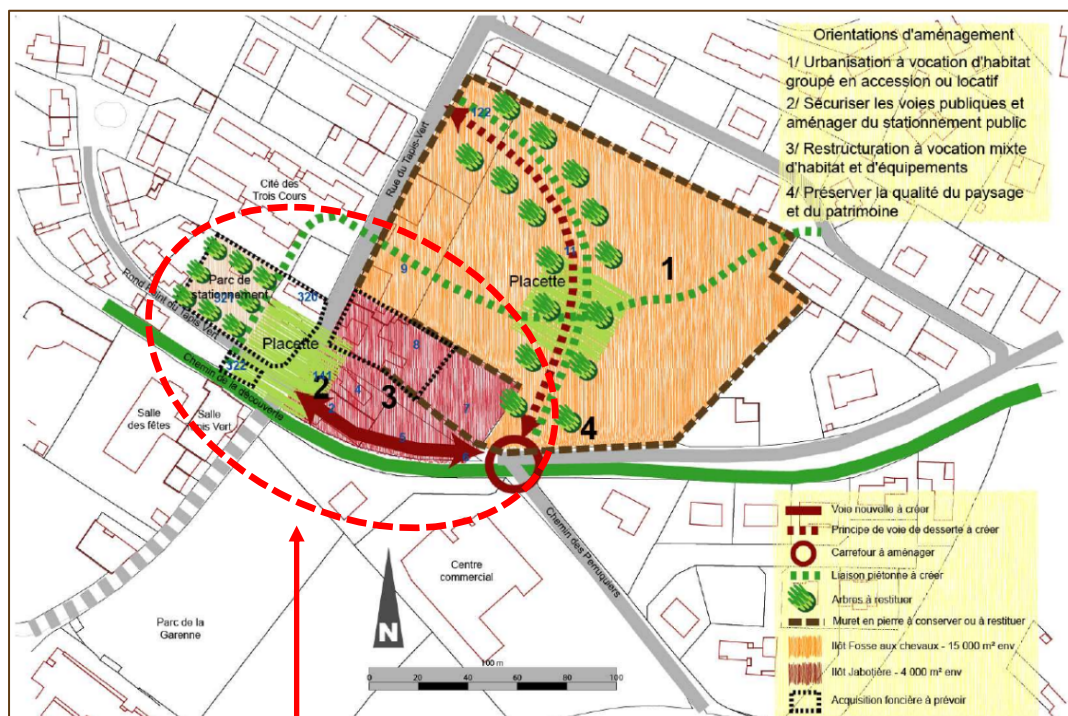
De plus, la vocation mixte d'habitat et d'équipement est remplacée par « *secteur à vocation d'habitat adapté aux personnes âgées ou à mobilité réduite* » afin de rendre compatible l'OAP avec le projet.

Par ailleurs, les emplacements réservés qui avaient été modifiés dans le cadre d'une précédente procédure d'évolution du PLU de Melle, ont été mis à jour dans l'OAP.

▫ Évolutions apportées à l'OAP

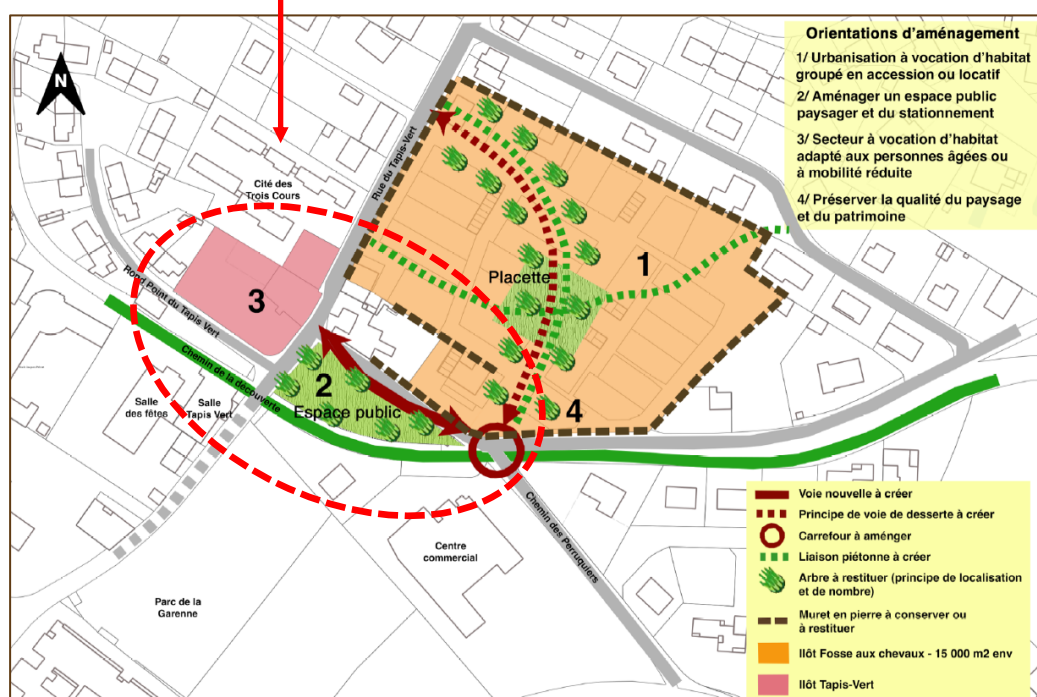
Plan schématique OAP secteur « Fosse aux chevaux » avant modification simplifiée N°4

(figure 1)



Plan schématique OAP secteur « Fosse aux chevaux » après modification simplifiée N°4

(figure 2)

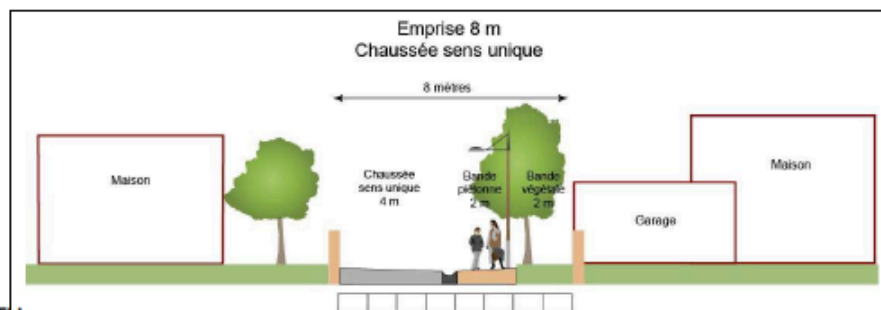
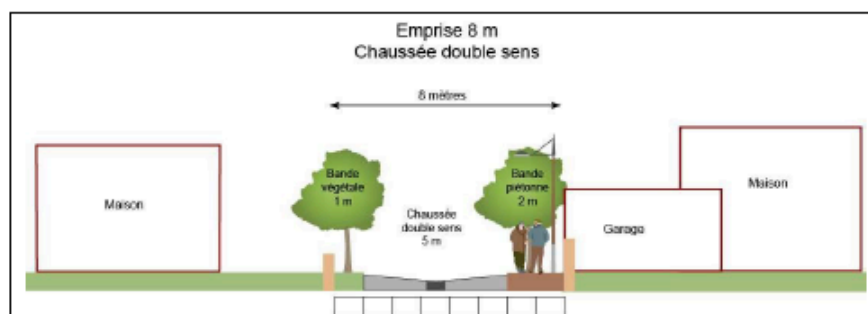


2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement du secteur de la Fosse aux Chevaux, poursuivent quatre objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation une parcelle encore non bâtie à proximité du centre ville, afin d'y aménager un nouveau petit quartier d'habitat mixte (accession et locatif) dense, sous forme d'opération groupée, d'une trentaine de maisons de villes ou de petits collectifs, avec un objectif de qualité et de création architecturale contemporaine et de prise en compte du développement durable (utilisation des énergies renouvelables, ...). **Cet aménagement a été réalisé (Permis d'Aménager obtenu en 2014).**
- Afin de proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, dans ce secteur proche du centre ville, 20 % au moins des logements de l'opération devront être adaptés (situation en rez-de-chaussée avec équipement et aménagements intérieurs adaptés, accessibilité des espaces non bâtis, places de stationnement pour personnes à mobilité réduite...)
- ~~- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière afin de sécuriser la circulation de la rue du Tapis Vert (en limitant le transit de véhicules dans le secteur compris entre la Mairie et le parc de la Garenne) et de répondre aux besoins de stationnement à proximité des salles municipales du quartier de la Mairie;~~
- ~~- A long terme, dégager un îlot à vocation mixte d'équipements, commerces et habitat, sur l'emplacement de la salle de la Jabotière et les parcelles 7 et 8,~~
- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière, afin de permettre l'aménagement d'un espace public paysager.
- Préserver la qualité du paysage et les éléments du patrimoine dans les aménagements (murets en pierres notamment).

Principe de profil des voies de desserte interne des opérations



MELLE - Révision du PLU - Orientations d'aménagement - Secteur « Fosse aux chevaux »
 MELLE - Modification simplifiée n°4 - Orientations d'aménagement - Secteur « Fosse aux chevaux »

3

3- Principes de zonage

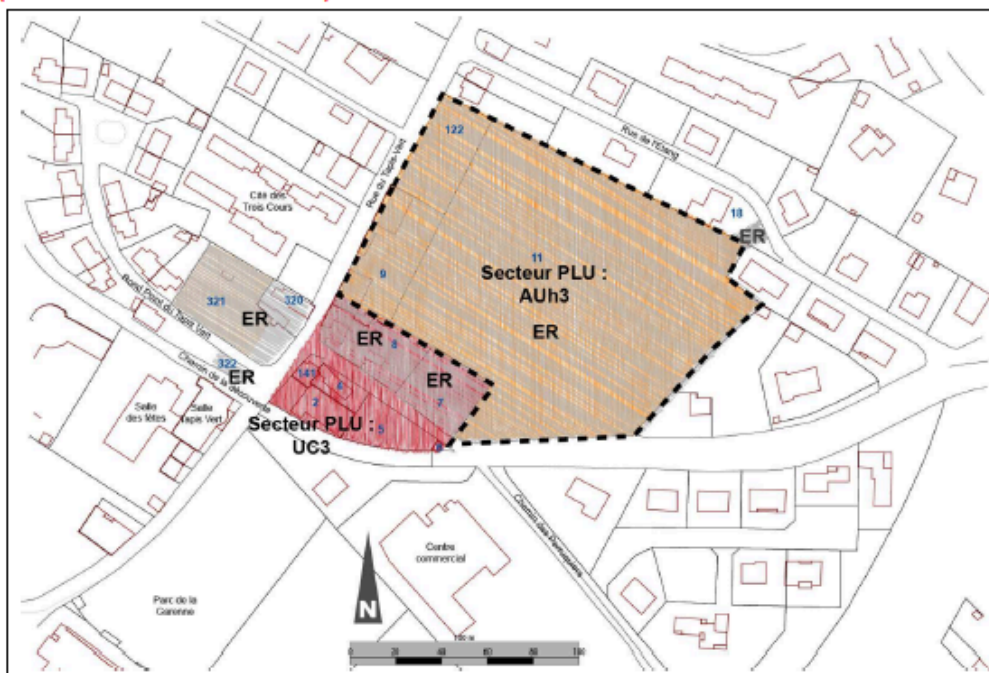
~~A cette fin, l'emplacement réservé existant va être complété par la création de trois nouveaux emplacements :~~

- ~~- parcelles 320 et 321 : aménagement d'une placette et création d'un parc de stationnement public~~
- ~~- parcelle 322 (en partie) : aménagement d'une placette et création d'un parc de stationnement public~~
- ~~- parcelles 7 et 8 : aménagement du carrefour et sécurisation de la rue du Tapis Vert~~
- ~~- parcelles 9, 11 et 122 : opération d'habitat~~

Le périmètre fait l'objet d'un emplacement réservé :

- parcelle 18 (en partie) : aménagement d'une liaison piétonne

(PLAN AVANT MODIFICATION)



[illegible]

7

3/ Réduire une zone N au profit d'une zone UC afin de corriger une erreur matérielle

▫ Objectif

Les parcelles AL 233, 234 et 235 (ancienne parcelle AL233 désormais divisée en 3) étaient classées en zone UC au PLU de Melle approuvé en 2007. Cependant, la parcelle AL 233 et en partie les parcelles AL 234 et 235 ont été intégrées à la zone N lors de l'approbation de la modification n°1 du PLU de Melle le 26 février 2014. Or, le périmètre était déjà occupé par **une habitation construite en 2013, soit avant l'approbation de la modification n°1 du PLU.**

Vue aérienne – Géoportail SPOT 6 (2014)



Zonage du PLU approuvé en 2007

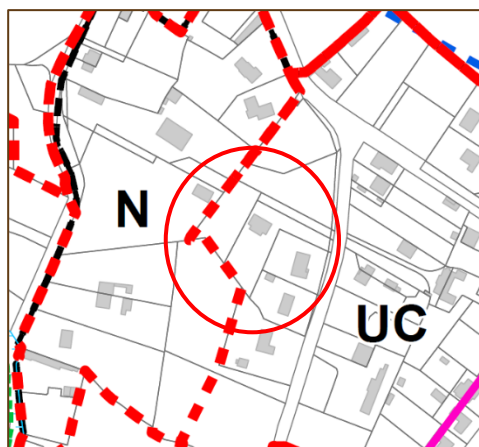


Ainsi, la procédure de modification simplifiée n°4 a pour objet de réduire la zone N au profit d'une zone UC, afin de **corriger cette erreur matérielle survenue à la suite de la modification n°1 du plan de zonage en 2014.**

Le plan de zonage sera modifié de la manière suivante :



Plan de zonage après modification n°1 approuvé en 2014



Plan de zonage après la modification simplifiée n°4

Tableau récapitulatif de l'évolution du zonage : modification simplifiée n°4

Zones	Sous-zones	PLU en vigueur	MS n°4	Évolution (ha)
		Surfaces en ha	Surfaces (ha)	
UA1		29,02	29,02	-
UB2		15,27	15,27	-
UC		121,09	121,36	+0,27
<i>dont</i>	UC3	25,75	25,75	-
UE		30,96	30,96	-
<i>dont</i>	UE2	3,3	3,3	-
<i>dont</i>	UE3	3,42	3,42	-
UX		55,87	55,87	-
<i>dont</i>	UXa	8,11	8,11	-
<i>dont</i>	UXa3	0,32	0,32	-
<i>dont</i>	UXb	47,44	47,44	-
AU		38,05	38,05	-
<i>dont</i>	AU3	4,79	4,79	-
<i>dont</i>	AUe	6,47	6,47	-
<i>dont</i>	AUh	19,98	19,98	-
<i>dont</i>	AUh3	1,71	1,71	-
<i>dont</i>	AUXa	3,74	3,74	-
A		368,16	368,16	-
N		317,08	316,81	-0,27
<i>dont</i>	Ne	1,27	1,27	-
<i>dont</i>	Ne4	5,39	5,39	-
<i>dont</i>	Nh	14,55	14,55	-
<i>dont</i>	Np	59,87	59,87	-
<i>dont</i>	Np4	87,66	87,66	-
<i>dont</i>	Nv	1,81	1,81	-

3) Incidences de la procédure sur l'environnement

- Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure sont concernés par :

	Oui	Non	Si oui, précisez :
Les dispositions de la loi montagne		X	
Les dispositions de la loi littoral		X	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	X		Les secteurs qui font l'objet de la procédure sont concernés par le PPRT Rhodia-Solvay, approuvé le 25/02/2013. (Source : DDRM des Deux Sèvres) La commune de Melle est concernée par le zonage « b- bleu clair » au sein duquel tout est autorisé excepté les constructions de grande hauteur soit >35m. (cf : « 12 – PPRT Rhodia »)
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement		X	Aucun PPRN n'est applicable sur la commune.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement		X	Les secteurs sont éloignés des sites ICPE présents sur la commune ou sur les communes voisines. Pour le périmètre 4, le site classé SEVESO est éloigné de plus de 850m. Pour le périmètre 5, le site classé SEVESO est éloigné de plus de 1km. La proximité de ces établissements ne présente pas d'enjeu dans le cadre des évolutions prévues (correction d'une erreur matérielle et modification d'une OAP existante). (Cf : « 3 - Sites ICPE »)
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone		X	Aucun site pollué n'est présent sur les périmètres 4 et 5. (Cf : « 2 - Sites CASIAS »)

	Oui	Non	Si oui, précisez :
instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement			
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier		X	
Autre protection		X	

▫ Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure se situent dans ou à proximité

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)		X	Les périmètres ne sont pas compris dans les périmètres Natura2000. La zone N2000 « Carrières de Loubeau » est située à moins de 150m du périmètre 5 et à environ 800m du périmètre 4. Une analyse détaillée des incidences de la modification sur les sites Natura2000 est annexée au présent document.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement		X	Le parc national le plus proche est situé à plus de 340km et correspond au parc des Cévennes.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institué en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement		X	La réserve naturelle la plus proche correspond à la RNR « Bocage des Antonins » (FR9300165) située à plus de 35km au Nord de la commune.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement		X	Le site classé « Grotte et galeries de mines de Loubeau » est situé à moins de 230m du périmètre 5 et à moins de 1km du périmètre 4. Aux vues des évolutions apportées, aucun impact n'est attendu. (Cf : « 9 – Sites classés »)
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine		X	Aucun site patrimonial remarquable n'est présent sur les périmètres de la procédure de modification simplifiée. Le site « SPR de MELLE » est localisé à environ 100m du périmètre 5, toutefois aucune incidence n'est attendue sur le SPR suite à la correction de l'erreur matérielle (passage de zone N à U d'une habitation existante)
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	X		Plusieurs périmètres de protection des monuments historiques sont situés en limite du périmètre de modification n°4. Il s'agit des périmètres de protection des monuments historiques suivants : - Hôtel de Menoc

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
			- Maison Art Nouveau - Eglise Saint-Pierre (Cf : « 4 - Patrimoine »)
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement		X	Les périmètres objet de la modification ne sont pas repérés sur la cartographie de prélocalisation des ZH des Deux Sèvres. (Cf : « 15 – Zones humides »)
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	X		Bien qu'une partie de la commune soit identifiée comme une « zone urbanisée dense » au SRCE, Melle participe à la trame verte et bleue grâce à la présence de systèmes bocagers, de composante bleue régionale et de zone agricole. Le périmètre 5 est situé à proximité de systèmes bocagers, toutefois les évolutions prévues (correction d'une erreur matérielle) ne sont pas susceptibles d'entraîner d'incidence sur les milieux naturels. (Cf : « 5 – Composante de la trame verte et bleue »)
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement		X	Aucune ZNIEFF n'est présente sur un périmètre concerné par la procédure de modification simplifiée. La ZNIEFF « Carrières de Loubeau » est située à moins de 150m du périmètre n°5. Les évolutions envisagées ne sont pas de nature à avoir une incidence sur la ZNIEFF. (Cf : « 7 - ZNIEFF »)
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme		X	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ;		X	L'arrêté de protection de biotope le plus proche des périmètres 4 et 5 est la « Grottes de Loubeau » localisée respectivement à environ 1,3km et 370m. Les évolutions envisagées ne sont pas de nature à avoir une incidence sur l'APB. (Cf : « 8 – APB »)

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
- un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code			
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	X		Des EBC sont repérés au PLU de Melle. Les parcelles ne sont pas concernées directement. Un EBC est présent au sud de la zone de la « Fosse aux Chevaux ») mais la modification n'aura pas d'incidence sur ce dernier.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		X	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		X	
Autre protection	X		La commune de Saint-Martin-lès-Melle est concernée par le périmètre de protection rapprochée et éloignée du captage de la Chancelée. (Cf : « 14 – Périmètres de protection du captage de la Chancelée ») Les périmètres objets de la procédure ne sont pas concernés.

Plusieurs routes sont classées comme voies bruyantes sur la commune de Melle :

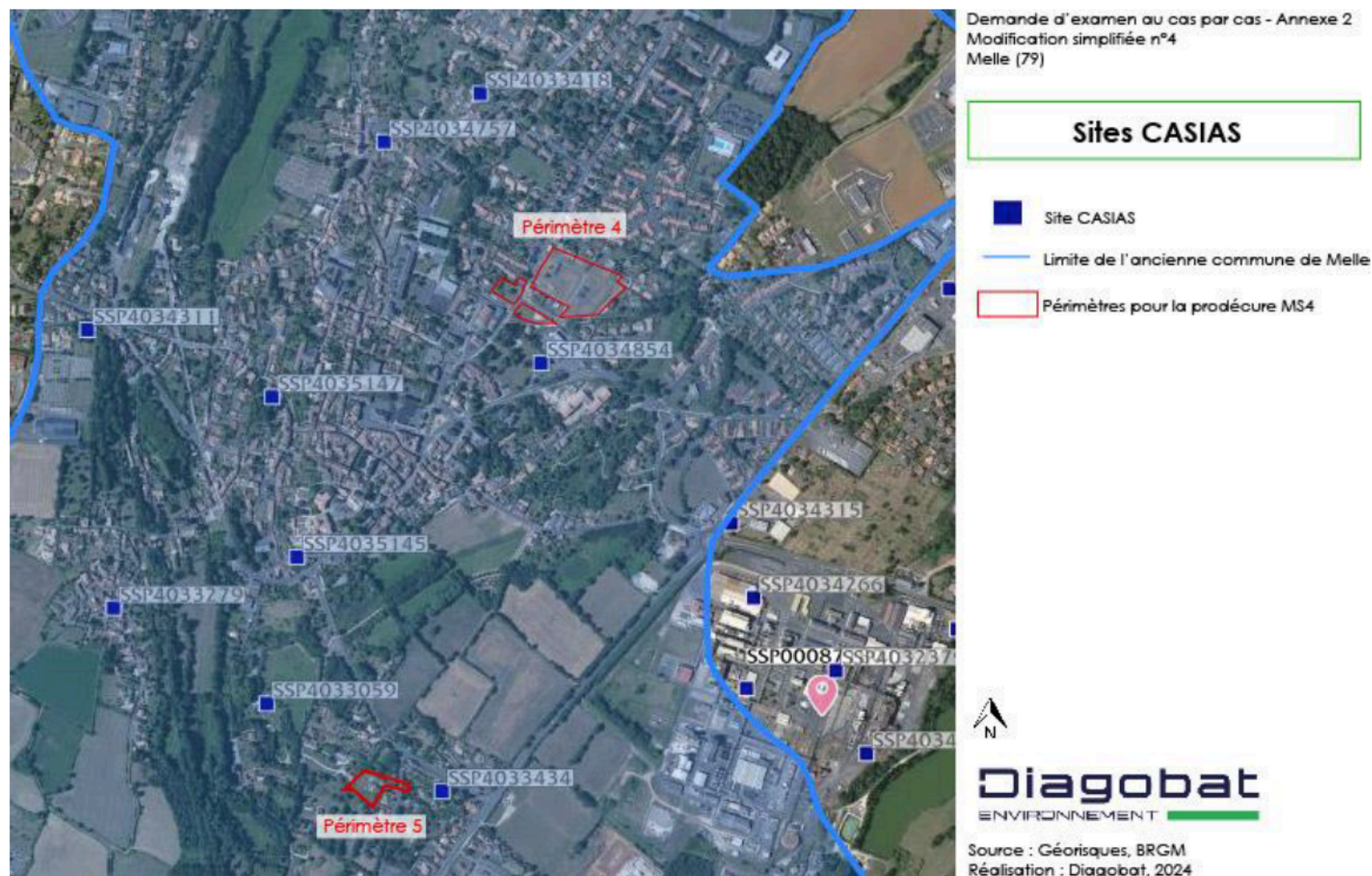
- la D948 : voie bruyante de catégorie 3 (impact sur 100m de part et d'autre de la voirie)
- la D950 : voie bruyante de catégorie 3 (impact sur 100m de part et d'autre de la voirie)
- la route de Limoges : voie bruyante de catégorie 4 (impact sur 30m de part et d'autre de la voirie)
- Avenue du CDT. Bernier : voie bruyante de catégorie 4 (impact sur 30m de part et d'autre de la voirie)
- Avenue Roger Aubin : voie bruyante de catégorie 4 (impact sur 30m de part et d'autre de la voirie)

La qualité de l'air est jugée bonne sur la commune et communes alentours.

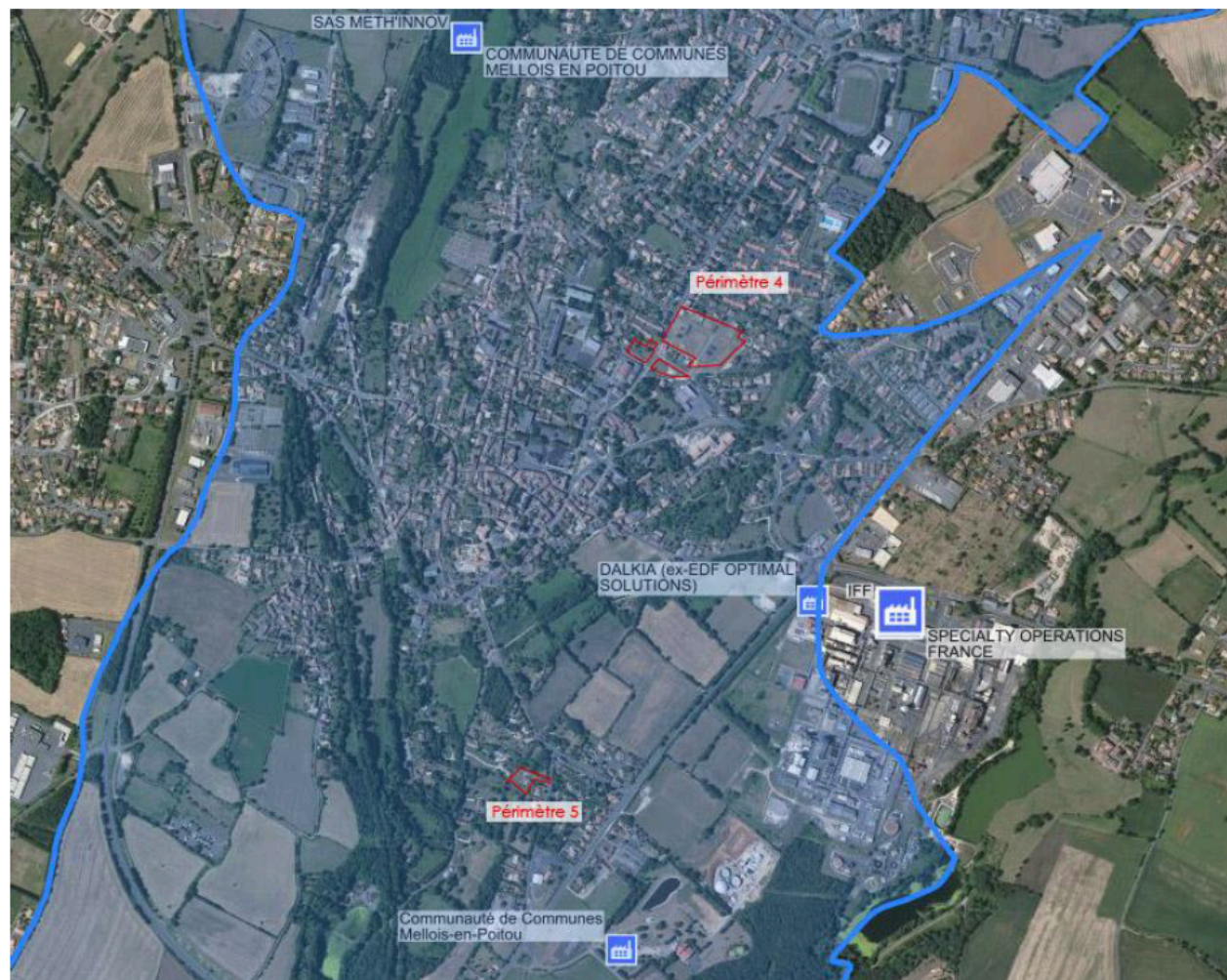
Les secteurs concernés par les évolutions du PLU ne sont pas situés dans les zones impactées par le bruit des infrastructures.

(Cf : « 10 – Infrastructures bruyantes », « 11 - qualité de l'air »)

2 - SITES CASIAS



3 - SITES ICPE



Demande d'examen au cas par cas - Annexe 2
Modification simplifiée n°4
Melle (79)

ICPE



ICPE



Limite de l'ancienne commune de
Melle



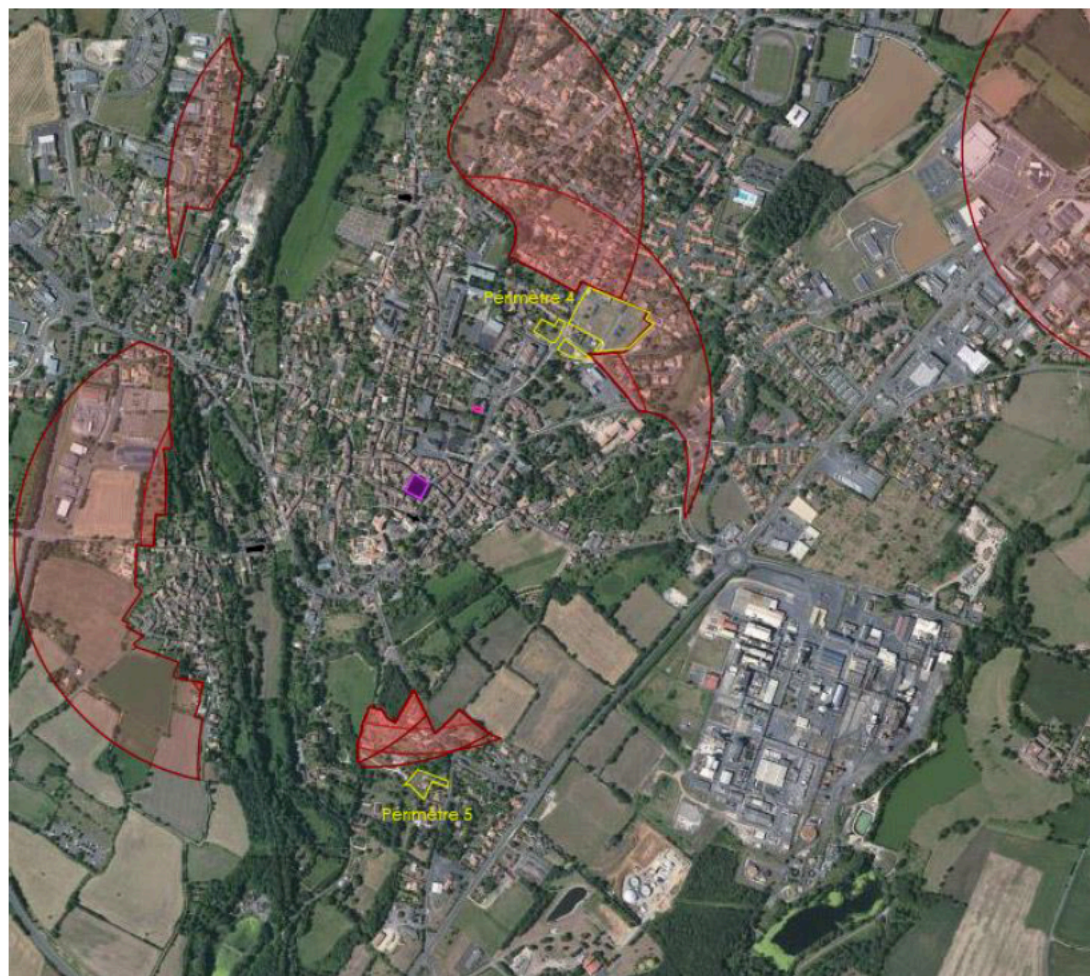
Périmètres pour la procédure MS4



Diagobat
ENVIRONNEMENT

Source : Géorisques, BRGM
Réalisation : Diagobat, 2024

4 - PATRIMOINE



Demande d'examen au cas par cas - Annexe 2
Modification simplifiée n°4
Melle (79)

PATRIMOINE

 Périmètres de protection des monuments historiques

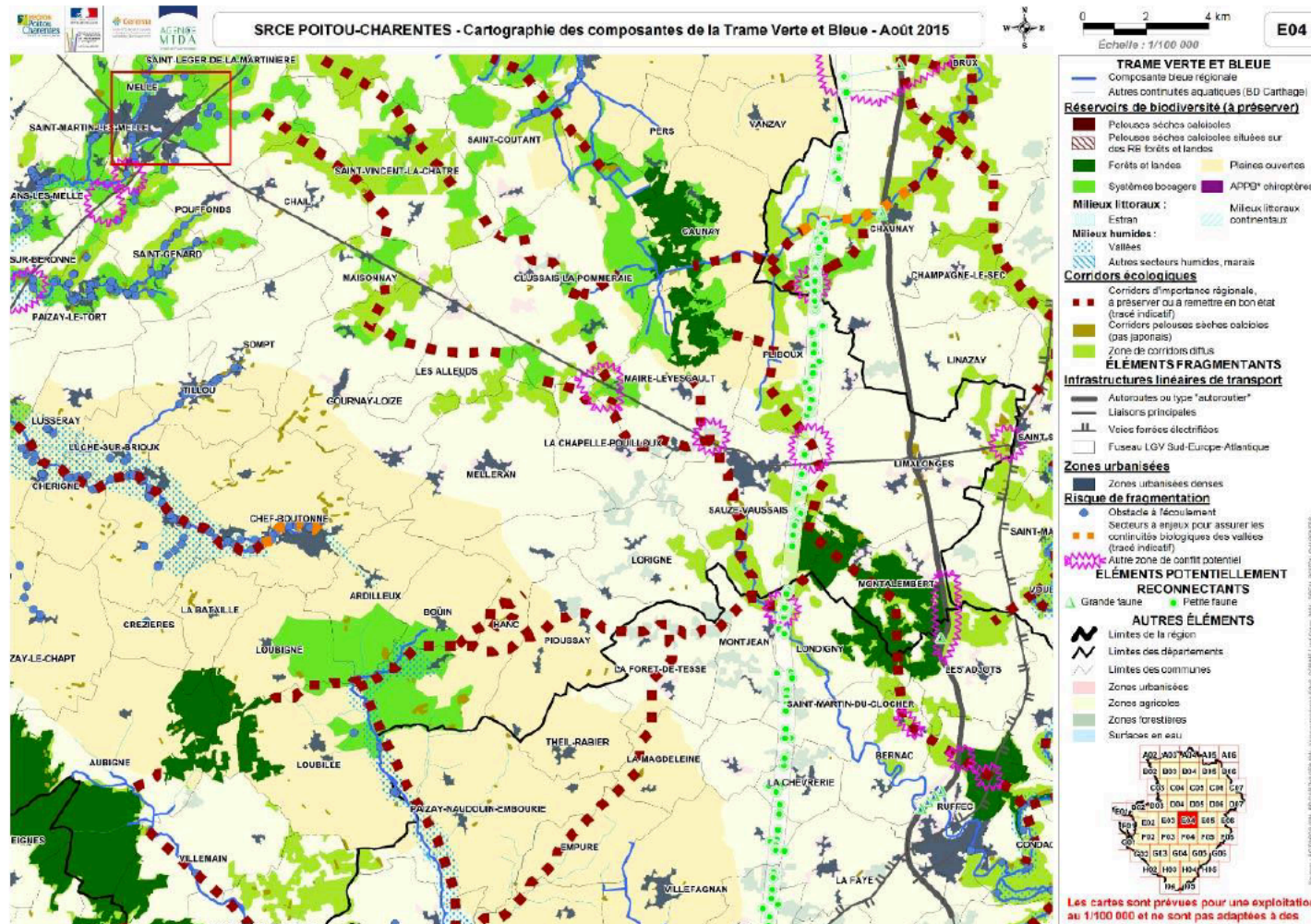
 Périmètres pour la procédure MS4



Diagobat
ENVIRONNEMENT

Source : Atlas Des Patrimoines
Réalisation : Diagobat, 2024

5 – COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



6 – SITE NATURA2000



Demande d'examen au cas par cas - Annexe 2
Modification simplifiée n°4
Melle (79)

NATURA2000

- Natura2000 Directive Habitats
- Périmètres pour la procédure MS4



Source : Géoportail
Réalisation : Diagobat, 2024

7- ZNIEFF



8 – APB



Demande d'examen au cas par cas - Annexe 2
Modification simplifiée n°4
Melle (79)

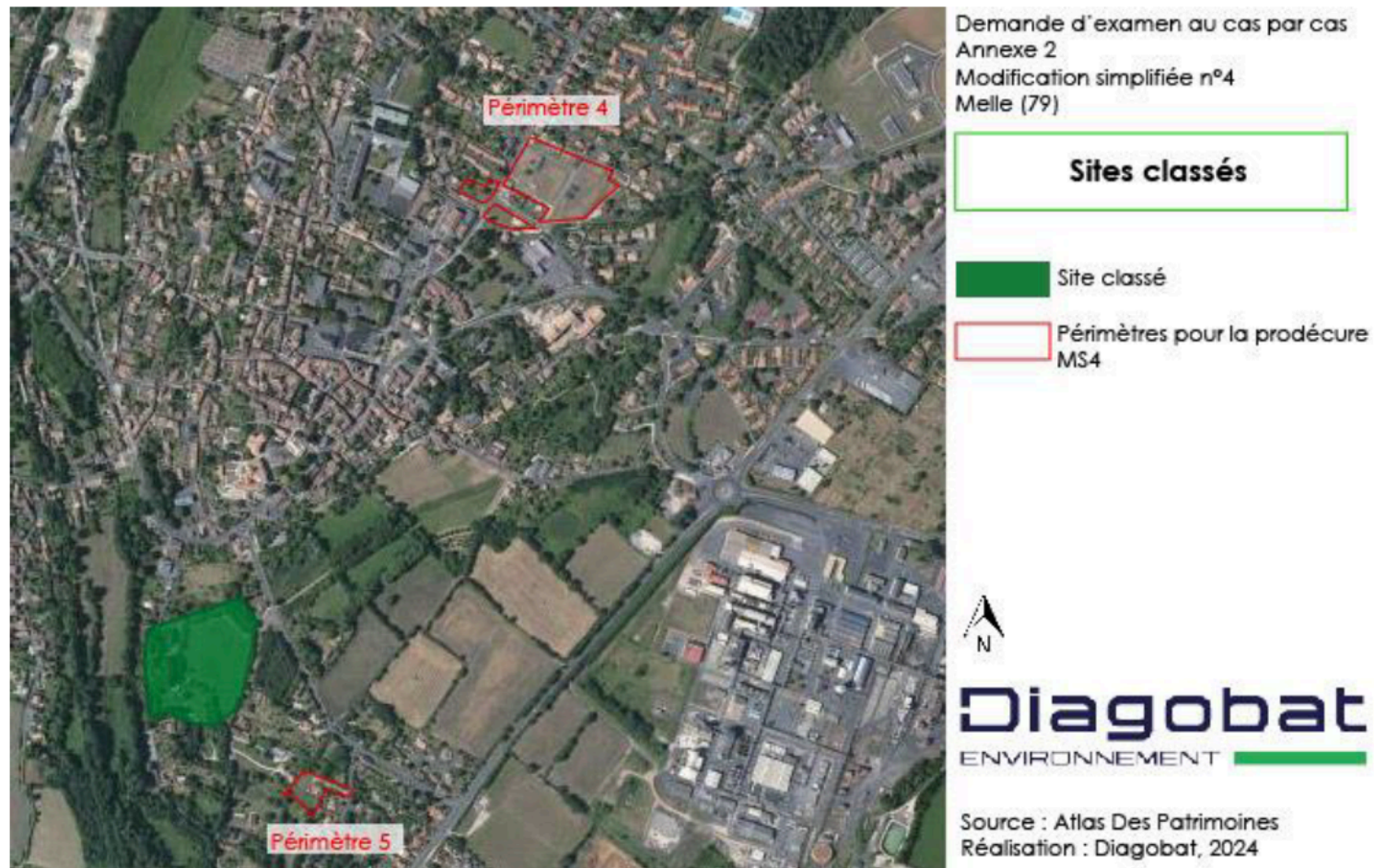
Arrêté de protection de biotope

- APB « grotte de Loubeau »
- Périmètres pour la prodécure MS4



Source : Géoportail
Réalisation : Diagobat, 2024

9 – SITES CLASSÉS



10– INFRASTRUCTURES BRUYANTES



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DES DEUX-SEVRES SITUEES SUR LA COMMUNE DE MELLE - Arrêté du 06/02/2015 - (Art. L571-10 du code de l'environnement)

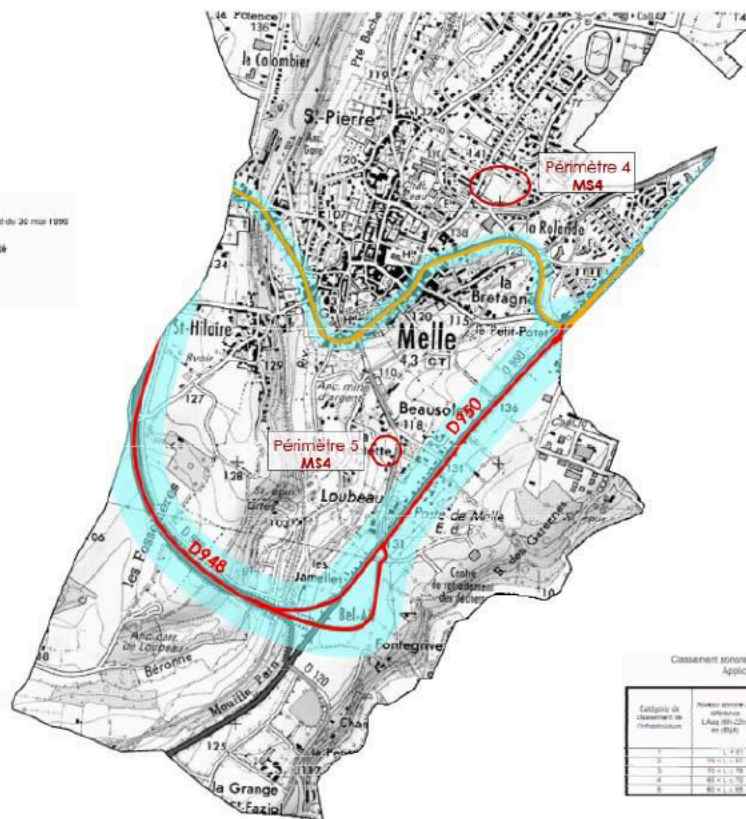


PRÉFET
DES DEUX-SEVRES

Classement sonore
Catégorie d'infrastructure et largeur de secteurs affectés dans l'arrêté du 30 mai 1996

- Catégorie 1 : 300 m
- Catégorie 2 : 250 m
- Catégorie 3 : 100 m
- Catégorie 4 : 30 m
- Catégorie 5 : 10 m

■ Secteur affecté
■ Tissue ouvert
■ Rue en U



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
Application de l'arrêté du 30.05.1996

Catégorie de classement de l'infrastructure	Largeur secteur de référence (m) (20-220)	Largeur secteur de référence (m) (220-400)	Largeur secteur de référence (m) (400-600)	Largeur secteur de référence (m) (600-800)
1	1 < L ≤ 20	20 < L ≤ 220	220 < L ≤ 400	400 < L ≤ 600
2	1 < L ≤ 20	20 < L ≤ 220	220 < L ≤ 400	400 < L ≤ 600
3	1 < L ≤ 20	20 < L ≤ 220	220 < L ≤ 400	400 < L ≤ 600
4	1 < L ≤ 20	20 < L ≤ 220	220 < L ≤ 400	400 < L ≤ 600
5	1 < L ≤ 20	20 < L ≤ 220	220 < L ≤ 400	400 < L ≤ 600

Source : DDT9, Arrêté du 06/02/2015
DDT9 des Deux-Sèvres
10 rue de la République - 79100 Melle
Tél : 02 51 00 00 00 - Fax : 02 51 00 00 01
Site internet : www.ddt927.fr

11 – QUALITE DE L'AIR

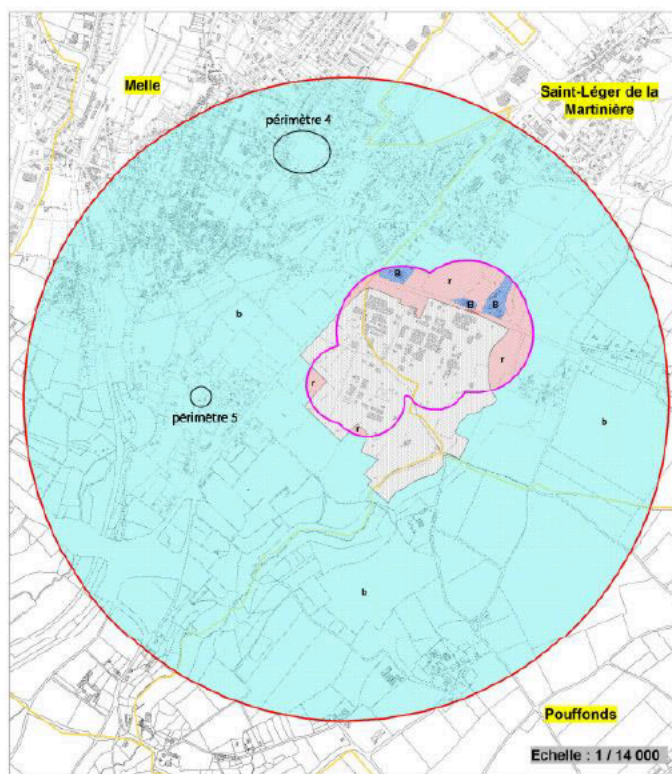


12 – PPRT Rhodia

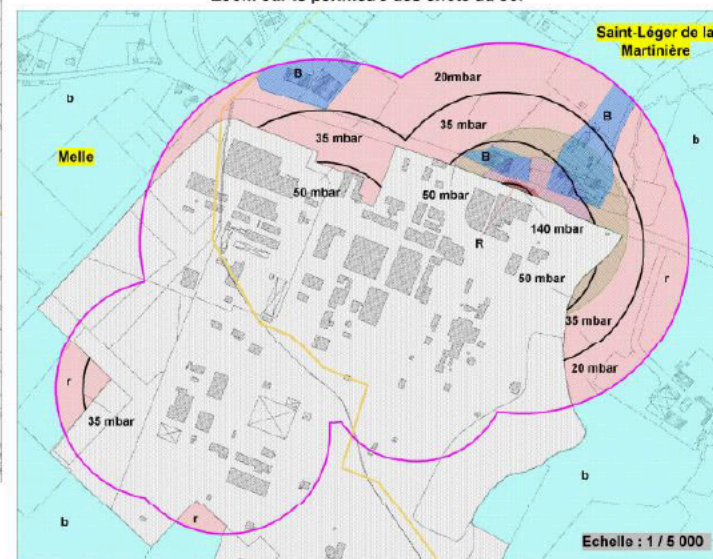


RHODIA - Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

2.2 - Cartographie du zonage réglementaire



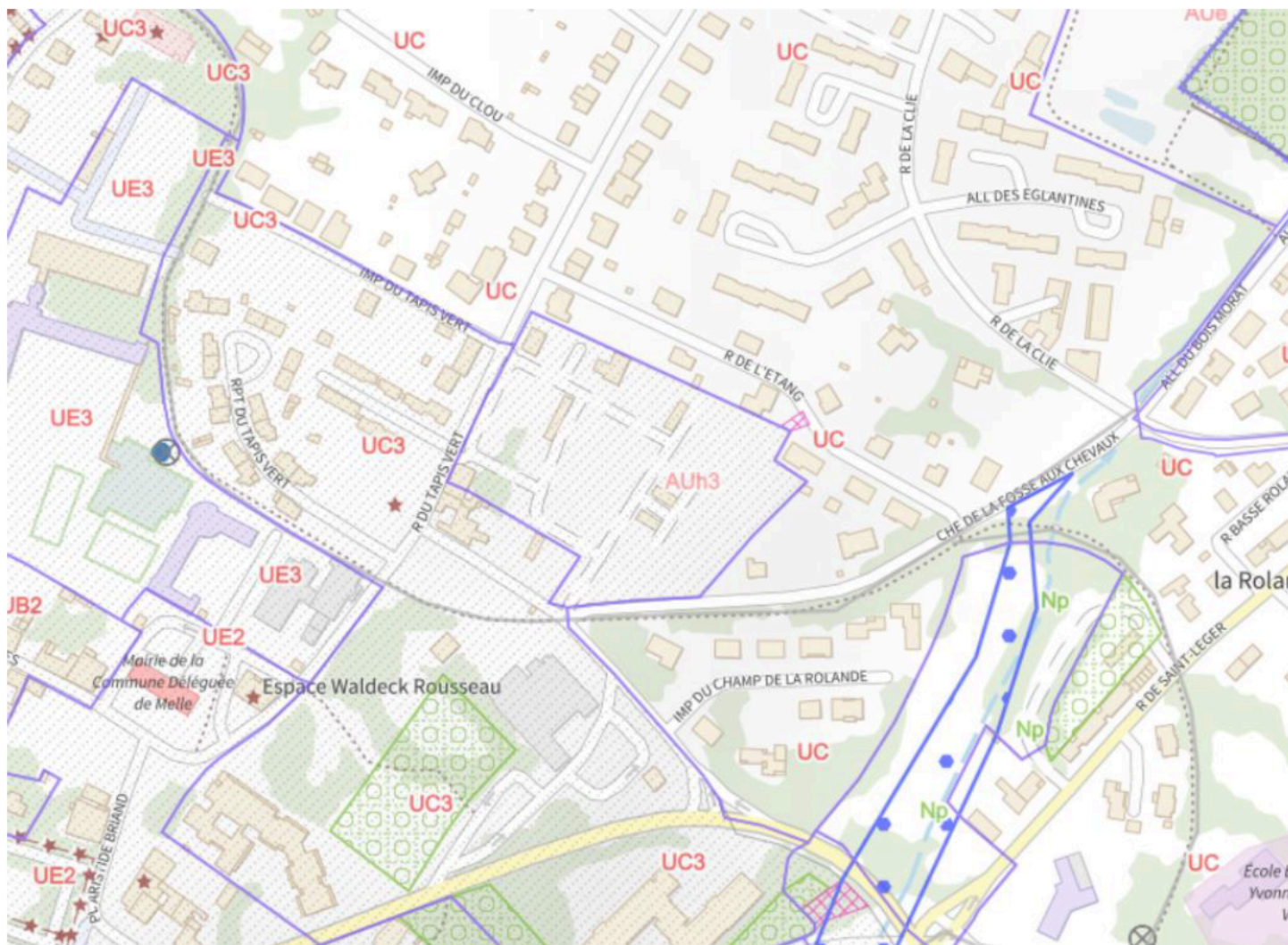
Zoom sur le périmètre des effets au sol



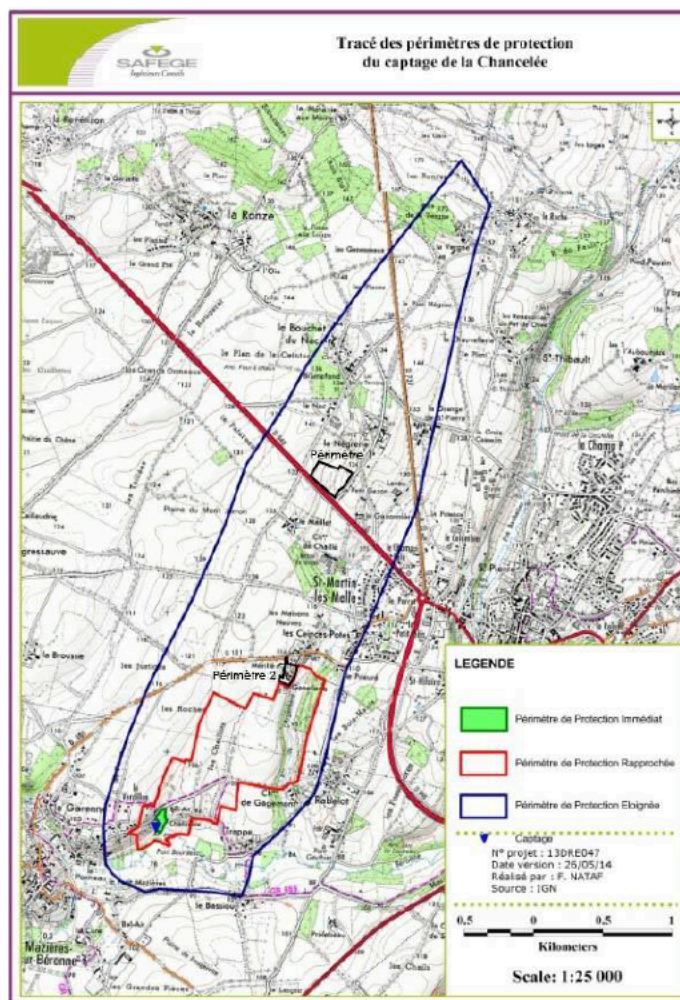
Sources : BDcarcelaire IGN 2006 - DREAL PC
Réalisation par : DDT 93 - avril 2012
MapInfo 10.0 - pphprevention/risques/risques technologique industrielle/pprt/rhodias



13 – ESPACES BOISES CLASSES

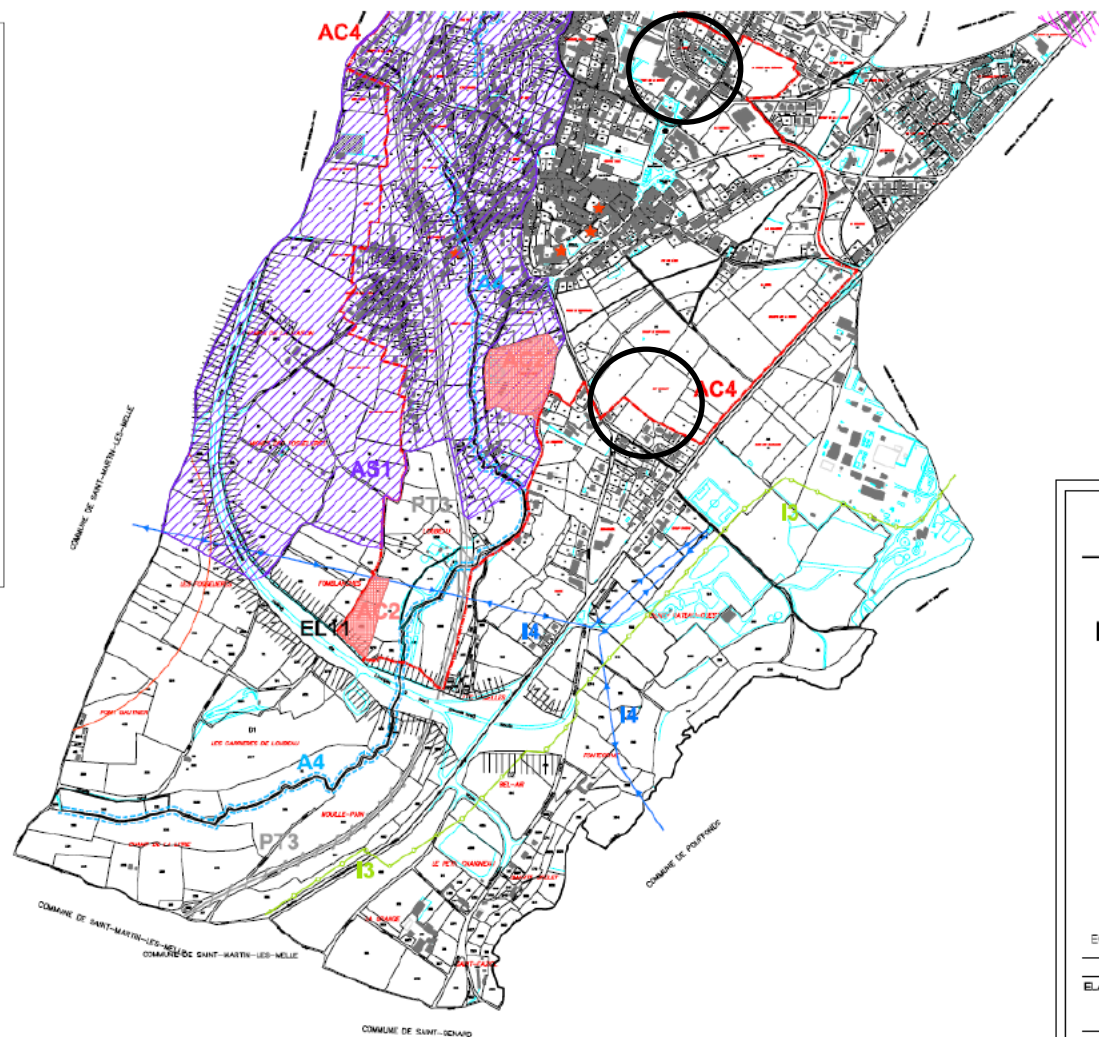


14 – PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE DE LA CHANCELEE



15 – SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

LEGENDE	
	A4 SERVITUDE CONCERNANT LES RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX OU COMPRIS DANS L'EMPREINTE DU LIT DE CES COURS D'EAU
	AC1 SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES OU INSCRITS
	AC2 SERVITUDES DES STES ET MONUMENTS NATURELS CLASSES OU INSCRITS
	AC4 SERVITUDE RELATIVE AUX ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER
	AS1 SERVITUDES RESULTANT DE L'INSTALLATION DE PERIMETRE DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES (2 paires/mètre)
	EL11 SERVITUDES D'ALIGNEMENT
	I3 SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DE GAZ
	I4 SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES
	PT2 SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION
	PT3 SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES



Département des DEUX-SEVRES
Commune de MELLE
PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DES SERVITUDES
Plan d'ensemble

ECHELLE 1/5000

PIECE N°5-1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19/06/01	08/03/06	24/01/07

CREA - 22 rue Eugène Thomas - 17000 La Rochelle

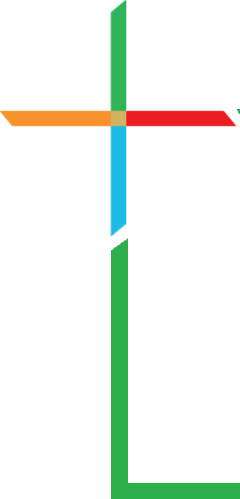
▫ Conclusion

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	Incidences de la mise en place de la Modification simplifiée n°4					Incidences globales
	<i>Sur les réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, l'artificialisation</i>	<i>Sur la structure paysagère et le patrimoine</i>	<i>Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles</i>	<i>Sur les risques</i>	<i>Sur les nuisances et pollutions</i>	
Modifier le périmètre de l'OAP « La fosse aux Chevaux »	Impact non significatif : l'OAP maintient l'aménagement d'espaces paysagers qui participeront à la qualité écologique du projet	La modification vise à améliorer la cohérence urbaine du projet d'ensemble et notamment les aspects paysagers	/	/	/	/
Réduire une zone N au profit d'une zone Uc	Impact non significatif, les parcelles sont déjà bâties	Aucune incidence sur le patrimoine / paysage (les parcelles sont déjà bâties)	/	/	/	/

Considérant l'analyse ci-dessus, et notamment que les modifications envisagées ont vocation à : rendre cohérentes les règles d'urbanisme avec un projet envisagé, corriger une erreur de zonage et adapter les dispositions de la zone Naturelle afin de mieux encadrer l'emprise au sol des constructions, il apparaît que :

- Les modifications apportées aux zonages sont compatibles avec les objectifs et ambitions inscrites au PADD : elles n'ouvrent pas de secteur à l'urbanisation, et visent à adapter un projet, ainsi que des dispositions pour tenir compte de la réalité de l'occupation du sol et de la vocation de la zone N ;
- Les modifications n'entraînent pas la consommation d'espace naturel ayant un intérêt notable vis-à-vis de la biodiversité et n'augmentent pas l'exposition des populations à des nuisances ou des pollutions.

Etude d'incidences Natura 2000



**Modification simplifiée n°4 du Plan Local
d'Urbanisme**

Commune de MELLE (79)

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA PROCEDURE PAR RAPPORT AU PATRIMOINE NATUREL	4
II. PRESENTATION DES SITES NATURA 2000	5
1. Présentation du site « Carrière de Loubeau »	6
a) Formulaire Standard de Données (FSD)	6
b) Documents d'objectifs (DOCOB)	9
2. Présentation du site « Vallée de Boutonne »	10
a) Formulaire Standard de Données (FSD)	10
b) Documents d'objectifs (DOCOB)	13
III. ANALYSE DES INCIDENCES PAR RAPPORT A L'ETAT DE CONSERVATION DES SITES NATURA 2000	14
1. FR5400447 « Vallée de la Boutonne »	14
2. FR5400448 « Carrières de Loubeau »	18
IV. SYNTHESE	22

PREAMBULE

La commune de Melle est directement concernée par deux zonages Natura 2000 avec les sites « Carrières de Loubeau » (FR5400448) et « Vallée de la Boutonne » (FR5400447) qui la traverse.

Elle fait l'objet d'une procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme, laquelle nécessite d'évaluer les incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Les articles L414-4 et L414-5 et R414-19 et suivants du code de l'environnement, incluent une réforme de l'évaluation des incidences introduite par la loi du 1^{er} août 2008 relative à la responsabilité environnementale, ainsi que les décrets du 9 avril 2010 et du 16 août 2011 relatifs à l'évaluation des incidences.

Le régime dit « d'évaluation des incidences Natura 2000 » est une procédure qui permet au porteur de projet de s'assurer de la compatibilité de son projet avec les objectifs de conservation des sites Natura 2000. Il en résulte de la transposition des articles 6-3 et 6-4 de la directive européenne Habitats.

Si celle-ci n'interdit pas les activités et interventions sur un site Natura 2000, elle impose néanmoins de soumettre les plans et projets dont l'exécution pourrait avoir des répercussions significatives sur le site à une évaluation préalable de leurs incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire. Selon ces articles, les autorités ne peuvent autoriser un plan ou un projet que si, au regard de l'évaluation de ses incidences, il ne porte pas atteinte à l'intégrité du site considéré (sauf cas très particuliers des projets justifiés par des raisons impératives d'intérêt public majeur).

L'évaluation des incidences concerne les aménagements envisagés dans les sites Natura 2000 mais aussi en dehors.

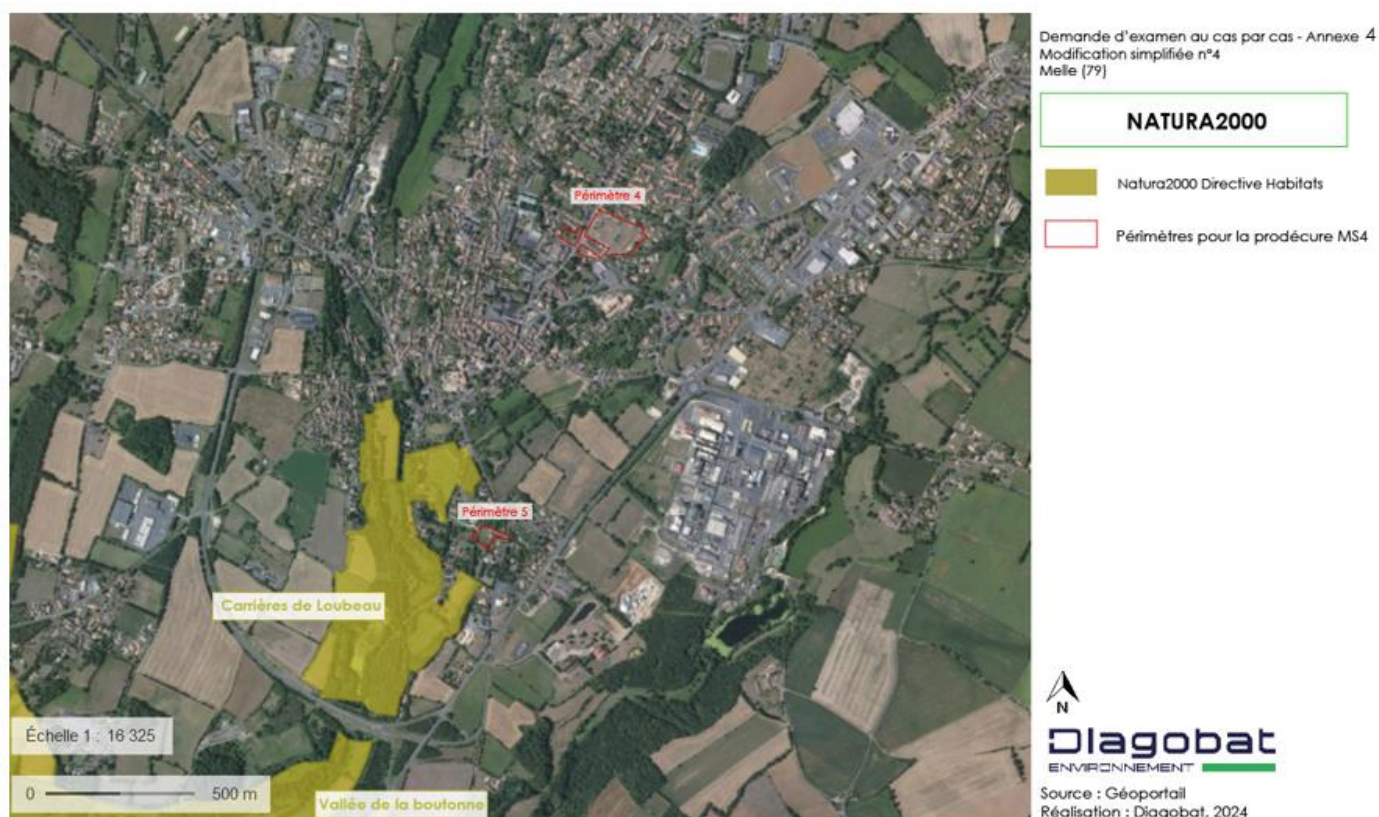
Elle s'applique directement au site Natura 2000, l'évaluation ne porte donc que sur les effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences porte non seulement sur les sites déjà désignés (Zone de Protection Spéciale et Zone Spéciale de Conservation) mais aussi sur ceux en cours de désignation (Site d'Importance Communautaire et proposition de Site d'Importance Communautaire).

D'après la circulaire MEEDDM du 15 avril 2010, l'évaluation des incidences Natura 2000 comporte une présentation générale du dispositif, puis décrit la procédure d'évaluation et précise certaines notions clés telles que l'atteinte aux objectifs de conservation, l'intérêt public majeur ou les effets cumulés.

I. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA PROCEDURE PAR RAPPORT AU PATRIMOINE NATUREL

Code	Type	Nom	Distance	
			Périmètre 4	Périmètre 5
FR5400448	ZPS – Directive HABITATS	Carrières de Loubeau	Environ 800m	Environ 150m
FR5400447	ZPS – Directive HABITATS	Vallée de la Boutonne	Environ 1,8km	Environ 800m



II. PRESENTATION DES SITES NATURA 2000

« Natura 2000 » est un programme européen destiné à assurer la sauvegarde et la conservation de la flore, de la faune et des biotopes importants. A cet effet, le programme prévoit la création d'un réseau de zones de protection qui s'étendra sur toute l'Europe.

Pour toutes les zones choisies, il sera fait application de ce qu'il est convenu d'appeler l'interdiction de dégradation, qui implique en substance que les Etats signataires de l'accord s'engagent à présenter à l'Union Européenne des rapports réguliers et à garantir une surveillance continue des zones de protection.

Les aires de distribution naturelle des espèces ainsi que les surfaces de ces aires faisant partie du biotope à préserver doivent être maintenues constantes, voire agrandies.

Ce programme « Nature 2000 » est en cours d'élaboration depuis 1995. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des États membres en application des directives européennes dites "Oiseaux" et "Habitats" de 2009 et 1992.

- La **directive du 30 novembre 2009 dite directive "Oiseaux"** prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Dans chaque pays de l'Union européenne seront classés en **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces en tenant compte de leur nombre et de leur superficie.
- La **directive du 21 mai 1992 dite directive "Habitats – Faune – Flore"** promeut la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages. Elle prévoit la création d'un réseau écologique européen de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**. La France recèle de nombreux milieux naturels et espèces cités par la directive : habitats côtiers et végétation des milieux salés, dunes maritimes et continentales, habitats d'eau douce, landes et fourrés tempérés, maquis, formations herbacées, tourbières, habitats rocheux et grottes, ... Avec leurs plantes et leurs habitants : mammifères, reptiles, amphibiens, poissons, arthropodes, insectes, et autres mollusques, ...

1. Présentation du site « Carrière de Loubeau »

a) Formulaire Standard de Données (FSD)

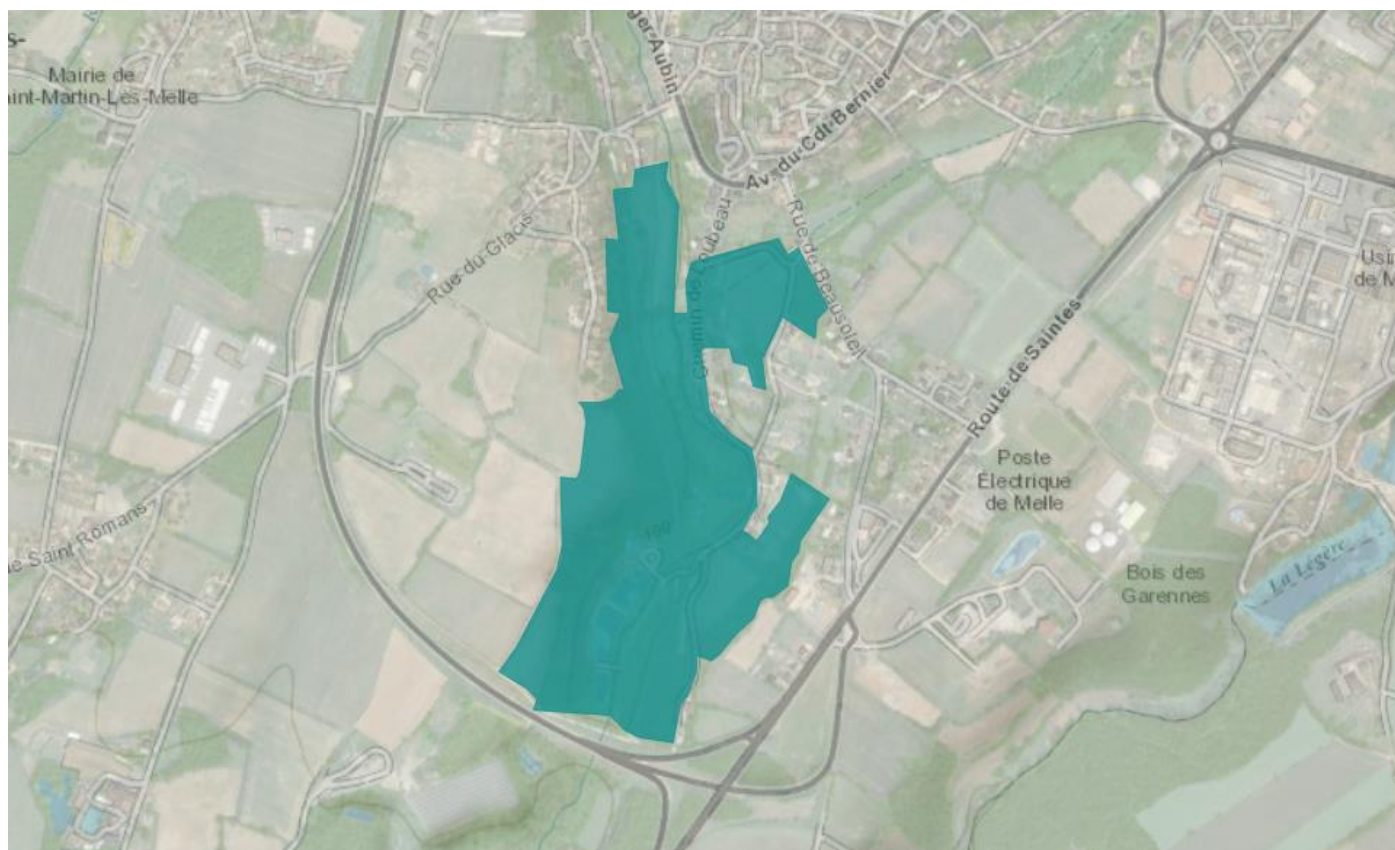
➤ Description

La zone est protégée au titre de la **directive habitat (ZPS)**, via l'arrêté portant désignation et classement le 18/04/2007.

Elle couvre une **superficie d'environ 30,37ha**, principalement composée de « Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées » (50%) ainsi de de « forêts caducifoliées » (3%) mais comprenant également des autres terres incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines(13%), et des eaux douces intérieures : Eaux stagnantes, Eaux courantes (7%).

Les Carrières de Loubeau sont des anciennes galeries de mines de plomb argentifères situées sur la vallée de la Béronne sur lequel l'occupation du sol y est diversifiée (prairies naturelles, jachères, cultures, cours d'eau, boisement de feuillus, haies) favorable aux activités de chasse et de transit des chauves-souris.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	7 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	50 %
N16 : Forêts caducifoliées	30 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	13 %



➤ **Qualité et importance**

Il s'agit du premier site souterrain d'hivernage connu dans le département des Deux-Sèvres pour les rhinolophes et notamment le Grand rhinolophe.

➤ **Vulnérabilité**

Deux grands types de menaces à prendre en compte sur le site :

- Intrusion dans les cavités provoquant un dérangement des chauves-souris présentes en périodes d'hivernation et de transit.
- Dégradation de la qualité des territoires de chasse et de transit environnants

Des menaces, pressions et activités peuvent avoir des incidences sur le site. Le tableau ci-dessous les regroupe.

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
H	A01	Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)		I
H	A04.03	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage		I
H	A10.01	Elimination des haies et bosquets ou des broussailles		I
H	G01.04	Alpinisme, escalade, spéléologie		I
M	B01.02	Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones)		I
M	B03	Exploitation forestière sans reboisement ou régénération naturelle		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
H	A04	Pâturage		I
M	A03	Fauche de prairies		I

Importance : H = grande, M = moyenne, L = faible.

Pollution : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.

Intérieur / Extérieur : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

➤ **Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation**

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A B C D	A B C		
				Min	Max		C J V P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
M	1324	<i>Myotis myotis</i>	w	0	1	i	P	DD	C	B	C	C
M	1324	<i>Myotis myotis</i>	c			i	P	DD	C	B	C	C
I	1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	p			i	P	DD	C	B	C	C
I	1060	<i>Lycaena dispar</i>	p			i	P	DD	C	B	C	C
M	1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	w	0	60	i	C	G	C	B	C	C
M	1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	c			i	P	DD	C	B	C	C
M	1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	w	0	254	i	P	G	C	B	C	C
M	1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	r	0	44	i	P	DD	C	B	C	B
M	1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	c	0	5	i	P	DD	C	B	C	C
M	1308	<i>Barbastella barbastellus</i>	c			i	P	DD	C	B	C	C
M	1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	c	0	0	i	P	DD	C	B	C	C
M	1321	<i>Myotis emarginatus</i>	c			i	P	DD	C	B	C	C
M	1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	c	0	3	i	P	DD	C	B	B	B

- **Groupe** : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type** : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité** : i = individus, p = couples, adults = Adultes matures, area = Superficie en m², bfemales = Femelles reproductrices, cmales = Mâles chanteurs, colonies = Colonies, fsters = Tiges florales, grids1x1 = Grille 1x1 km, grids10x10 = Grille 10x10 km, grids5x5 = Grille 5x5 km, length = Longueur en km, localities = Stations, logs = Nombre de branches, males = Mâles, shoots = Pousses, stones = Cavités rocheuses, subadults = Sub-adultes, trees = Nombre de troncs, tufts = Touffes.
- **Catégorie du point de vue de l'abondance (Cat.)** : C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P = espèce présente.
- **Qualité des données** : G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population** : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation** : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement** : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Évaluation globale** : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

b) Documents d'objectifs (DOCOB)

Les carrières de Loubeau font partie d'un complexe de cavités naturelles situées dans la vallée de la Béronne et creusées dans des calcaires dolomitiques plus ou moins gréseux du Pliensbachien (Jurassique inférieur). Ces cavités ont permis l'exploitation par l'Homme (Mines d'Argent), principalement au IX^e siècle, d'un gisement stratiforme plombo-zincifère (metallotecte de Melle). Melle est ainsi le siège d'un important atelier monétaire à l'époque carolingienne, dont l'activité cesse probablement au cours du X^e siècle lorsque de nouveaux ateliers sont créés à Niort.

La ville de Melle est située dans l'entité paysagère des terres rouges-secteur bocager (Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes - 1999). Les zones d'habitat se sont développées sur le versant Est (lotissements et centre ville) de la vallée de la « Béronne » et sur le versant Ouest autour de la gare et du hameau de St Hilaire. Le plateau présente une topographie irrégulière avec la présence de collines, plateaux, vallées peu profondes (dispersion hydrographique importante) et habitat regroupé en hameaux. Quelques boisements importants ponctuent le paysage où dominant des parcelles cultivées. Chemins creux et haies sont des composantes majeures de la qualité paysagère de ce secteur bocager. Le secteur de St Hilaire, situé dans la partie nord-ouest de la commune et limité à l'est et au sud par la vallée de la Béronne, possède un caractère propre marqué par un réseau de murets de pierres sèches et de haies buissonnantes délimitant des parcelles de cultures.

2. Présentation du site « Vallée de Boutonne »

a) Formulaire Standard de Données (FSD)

➤ Description

La zone est protégée au titre de la **directive habitat (ZPS)**, via l'arrêté portant désignation et classement en 2007.

Elle couvre une **superficie d'environ 7 145ha**, principalement composée de « Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées » (35%) ainsi de « des Autres terres arables » (35%) mais comprenant également des eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes), des zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas), des autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines).

Ce site est également reconnu pour sa diversité de milieux au sein de la mosaïque de cultures, persistance de prairies humides et de zones bocagères.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	15 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	35 %
N15 : Autres terres arables	35 %
N21 : Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	10 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	5 %



➤ Qualité et importance

Le site est un ensemble remarquable par la présence de tout un cortège d'espèces menacées inféodées aux écosystèmes aquatiques de bonne qualité, dont les populations sont en déclin généralisé dans toute l'Europe de l'ouest et dont la conservation est considérée comme d'intérêt communautaire : mammifères (Loutre d'Europe, plusieurs espèces de chauves-souris), invertébrés tels que la Rosalie des Alpes ou le Cuivré des marais, poissons (Lamproie de Planer, chabot), amphibiens, etc.

➤ Vulnérabilité

L'inventaire « Activités agricoles 1 » a souligné une baisse très significative du nombre d'exploitants agricoles et donc d'exploitations dans les communes de la ZPS, et particulièrement d'exploitations en polyculture-élevage au cours des 40 dernières années.

Ce phénomène a entraîné « mécaniquement » une augmentation de la surface agricole utilisée des exploitations (en 1979, 32 ha en moyenne, 74 ha en 2000 soit multipliée par 2,3 en 20 ans). Dans la même période, les surfaces moyennes des exploitations supérieures à 50 ha ont progressé de 82%.

La taille des parcelles s'est agrandie à l'instar des plaines céréalières intensives comme celle de Niort-Brioux, site d'étude du CNRS de Chizé (Thomas, 2005). Les conséquences directes sont un essor constant des cultures céréalières au dépend des cultures pérennes.

« L'homogénéisation de l'assolement et la diminution rapide des surfaces enherbées entraîne une rétraction de l'habitat favorable préjudiciable à l'ensemble des espèces prioritaires : nidification, alimentation, repos » (Bretagnolle, 2009).

La ZPS dispose encore d'un stock important de surfaces enherbées — 4350 ha en 2009, 21,2 % de la SAU (carte 14 de l'Atlas) — mais dont la nature, la gestion ou la localisation ne sont toutefois pas souvent spécifiquement adaptées aux besoins des espèces d'intérêt communautaire prioritaires.

C'est pourquoi la survie de l'Outarde canepetière et des autres espèces des plaines cultivées dépend du maintien à grande échelle des mesures agro-environnementales.

Ces mesures visent à compenser la diminution voire l'intensification des prairies, ainsi que la perte de diversité paysagère et par voie de conséquence des habitats et de l'alimentation (à base d'invertébrés), liée à l'intensification agricole (augmentation de l'homogénéité parcellaire, disparitions des surfaces "pérennes" : prairies, luzernes, jachères, haies, etc...).

La construction en 2012 de la LGV SEA Tours-Bordeaux, les aménagements fonciers associés, la création de nombreux parcs éoliens en périphérie immédiate de la ZPS (ainsi que des projets à l'intérieur), les projets de plusieurs grandes retenues de substitutions, font partie des projets dont les effets cumulés sont probablement importants sans être pour autant quantifiables séparément et à court terme.

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
H	J02	Changements des conditions hydrauliques induits par l'homme		B
L	B01	Plantation forestière en milieu ouvert		I
L	G05.11	Mort ou blessure d'animaux par collision		I
M	A01	Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)		I
M	A10.01	Elimination des haies et bosquets ou des broussailles		I

Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
M	A04	Pâturage		I

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site. O = à l'extérieur du site. B = les deux.

➤ **Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation**

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat. C R V P	Qualité des données	A B C D			
				Min	Max				Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
M	1324	<i>Myotis myotis</i>	p			i	P	DD	C	C	C	C
M	1355	<i>Lutra lutra</i>	r			i	C	G	C	B	C	B
M	1355	<i>Lutra lutra</i>	p			i	C	G	C	B	C	B
F	5315	<i>Cottus perifretum</i>	p			l	P	DD	C	C	C	C
I	1041	<i>Oxygastra curtisii</i>	p			l	P	DD	C	C	C	C
I	1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	p			i	C	G	C	B	C	B
I	1060	<i>Lycaena dispar</i>	p			i	R	G	C	C	C	C
I	1083	<i>Lucanus cervus</i>	p			l	C	G	C	C	C	C
I	1087	<i>Rosalia alpina</i>	p			i	P	DD	C	C	B	C
I	1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	p			i	P	DD	C	C	C	C
F	1096	<i>Lampetra planeri</i>	p			i	P	DD	C	C	C	C
A	1166	<i>Triturus cristatus</i>	p			i	V	G	C	C	C	C
M	1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	p			l	P	DD	C	C	C	B
M	1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	p			i	P	DD	C	C	C	C
M	1308	<i>Barbastella barbastellus</i>	p			i	P	DD	C	C	C	C
M	1321	<i>Myotis emarginatus</i>	p			i	P	DD	C	C	C	C
M	1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	p			i	P	DD	C	C	C	C

b) Documents d'objectifs (DOCOB)

La vallée de la Boutonne est plane. Il se distingue souvent des plaines céréalières limitrophes par l'imposant volume des peupleraies notamment à l'aval du SIC. Sa présence est moins marquée quand les cultures s'étendent jusqu'à la rivière. Les effets de masse, de géométrie, de rythme, de couleur et de transparence des peupleraies évoluent en fonction du vent, de la lumière ou des saisons. L'hiver, au temps des inondations, l'eau forme au sol un miroir horizontal, où se révèlent tous les jeux de reflets et de graphisme qui définissent un véritable paysage remarquable. Par endroit, des paysages plus fermés par des linéaires bocagers laissent entrevoir les prairies humides par de petites fenêtres.

En amont, ses affluents (la Belle, la Béronne, la Légère et leurs affluents) creusent leurs vallées dans le socle du plateau mellois, laissant voir le maillage bocager sur leurs coteaux, et offrant des sites d'implantation singuliers aux villes comme Melle ou Celles-sur-Belle. Ces centres anciens ont composé avec les éléments naturels des formes très typiques, autour desquelles les villes ont progressé, posant parfois des difficultés de lecture entre le tissu urbain actuel et les structures naturelles. Les boisements de ces vallées (peupleraies, ripisylves) camouflent souvent les coteaux ou l'horizon, phénomène accentué par le faible dénivelé entre les fonds de vallées et les coteaux.

Ainsi, les vallées sur la Boutonne accueillent la plus grande partie des agglomérations, des monuments et des habitants. En plus des villes et des bourgs, les implantations humaines liées à l'eau sont multiples : ponts, moulins, barrages, manoirs, fermes et châteaux. Il n'y a pas, ou peu, de perception sensible de l'ensemble des vallées. Le réseau des communications, routes et chemins, n'en autorise pas une lecture continue.

L'approche ponctuelle, lors des franchissements ou sur de courts tronçons le long des rives, donne une perception par petits sites. Les « scènes » qui se présentent ainsi offrent des ambiances paysagères très variées

III. ANALYSE DES INCIDENCES PAR RAPPORT A L'ETAT DE CONSERVATION DES SITES NATURA 2000

1. FR5400447 « Vallée de la Boutonne »

Périmètre 4

Description de l'état actuel



Demande d'examen au cas par cas - Annexe 4
Modification simplifiée n°4
Saint-Martin-lès-Melle (79)

Localisation du périmètre 4

-  Parcelles cadastrales
-  Périmètre pour la procédure MS4



Diagobats
ENVIRONNEMENT

Source : Géoportail
Réalisation : Diagobats, 2024

Périmètre 4

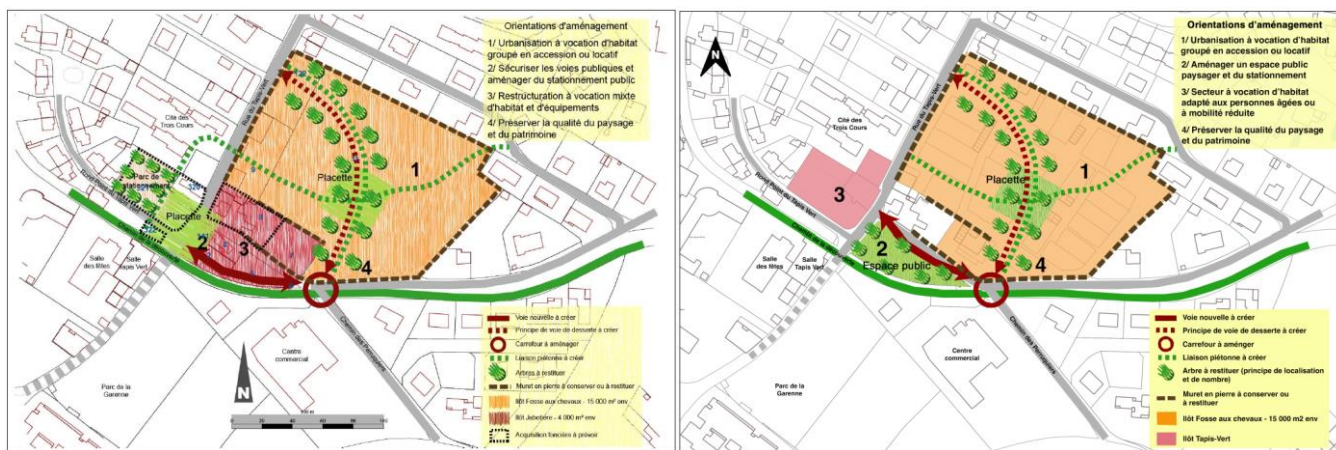
Modification envisagée

La procédure de modification simplifiée n°4 porte sur la modification de l'OAP « la fosse aux chevaux » (une grande partie de cette zone ayant déjà été aménagée via un permis d'aménager obtenu en 2014) pour permettre la réalisation d'un projet de résidence adaptée aux personnes âgées et à mobilités réduites sur une emprise actuellement identifiée comme à vocation de « placette et parc de stationnement » :

- inverser l'emprise n°3 initialement destinée à la « Restructuration à vocation mixte d'habitat et d'équipement », avec l'emprise destinée à l'aménagement d'un parc de stationnement et placette.

L'espace de la zone n°3 devient ainsi un espace de respiration en continuité d'une coulée verte existante, ce qui est plus cohérent

- De plus, la vocation mixte d'habitat et d'équipement est remplacée par « secteur à vocation d'habitat adapté aux personnes âgées ou à mobilité réduite » afin de rendre compatible l'OAP avec le projet.
- Par ailleurs, les emplacements réservés qui avaient été modifiés dans le cadre d'une précédente procédure d'évolution du PLU de Melle, ont été mis à jour dans l'OAP.



Analyse des incidences

Les parcelles concernées par la modification sont des terrains à urbaniser ou des extensions récentes du centre-ville. Aucun habitat caractéristique des sites Natura2000 ne sont présents sur les parcelles ou à proximité.

Le fait d'inverser les secteurs dédiés à l'opération immobilière / à l'aménagement d'un parc permet de créer un espace de respiration en continuité d'une coulée verte existante

L'évolution envisagée n'aura aucune incidence sur les habitats ou espèces caractéristiques du site.

Périmètre 5

Description de l'état actuel



Demande d'examen au cas par cas - Annexe 4
Modification simplifiée n°4
Saint-Martin-lès-Melle (79)

Localisation du périmètre 5

- Parcelles cadastrales
- Périmètre pour la procédure MS4



Diagobats
ENVIRONNEMENT

Source : Géoportail
Réalisation : Diagobats, 2024

Périmètre 5

Modification envisagée

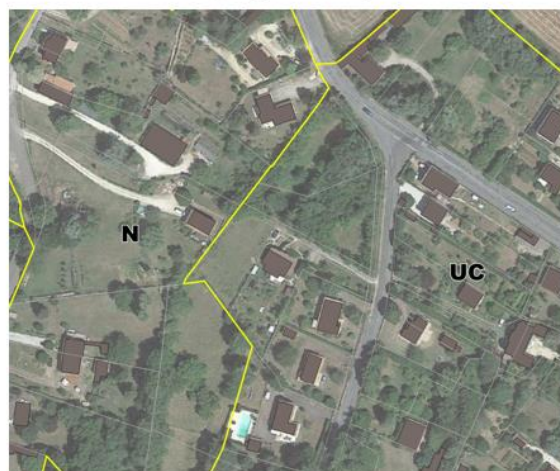
La procédure de modification simplifiée n°4 porte sur une correction d'une erreur matérielle.

La zone N sera réduite sur les parcelles cadastrées (AL 233, AL 234 et partie AL 235 ancienne parcelle AL 233 désormais divisée en 3) au profit d'une zone UC. En effet, lors de la procédure de modification n°1 du PLU approuvée le 26 février 2014, l'emprise a été sorti par erreur de la zone UC. La construction actuelle date de 2013, soit avant l'approbation de la modification n°1 du PLU de Melle.

Plan Zonage PLU 2007



Plan de zonage après modification MS4



Analyse des incidences

Les parcelles concernées par la modification sont situées en zonage N mais correspondent à un zonage UC (erreur matérielle lors de la modification du plan de zonage en 2014).

Aucun habitat caractéristique du site Natura2000 n'est présent sur les parcelles. Le site « Vallée de Boutonne » est éloigné de plus de 800m. Elle n'aura aucune incidence sur les habitats ou espèces caractéristiques de ce site.

2. FR5400448 « Carrières de Loubeau »

Périmètre 4

Description de l'état actuel



Demande d'examen au cas par cas - Annexe 4
Modification simplifiée n°4
Saint-Martin-lès-Melle (79)

Localisation du périmètre 4

-  Parcelles cadastrales
-  Périmètre pour la procédure MS4



Diagobats
ENVIRONNEMENT

Source : Géoportail
Réalisation : Diagobats, 2024

Périmètre 4

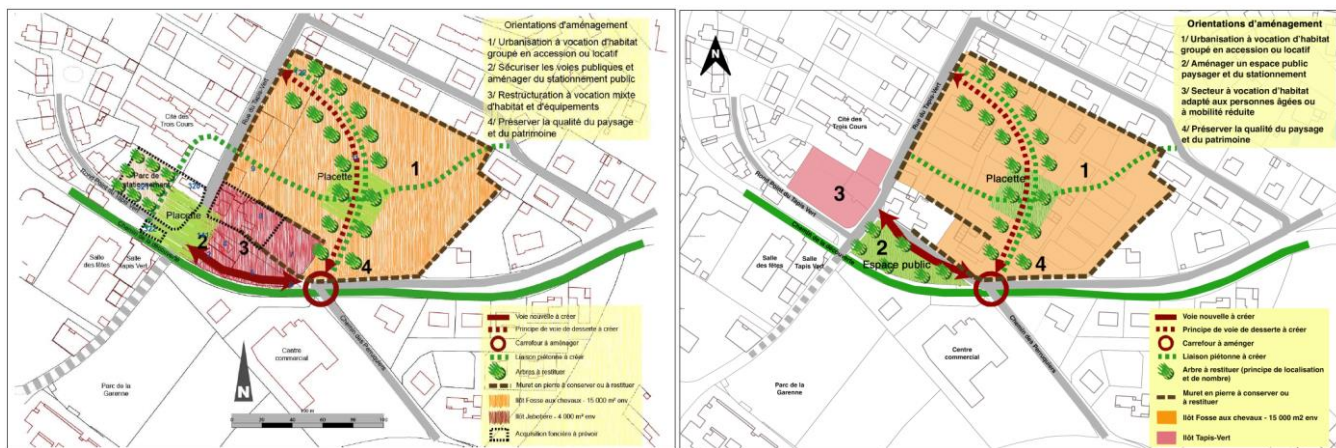
Modification envisagée

La procédure de modification simplifiée n°4 porte sur la modification de l'OAP « la fosse aux chevaux » (une grande partie de cette zone ayant déjà été aménagée via un permis d'aménager obtenu en 2014) pour permettre la réalisation d'un projet de résidence adaptée aux personnes âgées et à mobilités réduites sur une emprise actuellement identifiée comme à vocation de « placette et parc de stationnement » :

- inverser l'emprise n°3 initialement destinée à la « Restructuration à vocation mixte d'habitat et d'équipement », avec l'emprise destinée à l'aménagement d'un parc de stationnement et placette.

L'espace de la zone n°3 devient ainsi un espace de respiration en continuité d'une coulée verte existante, ce qui est plus cohérent

- De plus, la vocation mixte d'habitat et d'équipement est remplacée par « secteur à vocation d'habitat adapté aux personnes âgées ou à mobilité réduite » afin de rendre compatible l'OAP avec le projet.
- Par ailleurs, les emplacements réservés qui avaient été modifiés dans le cadre d'une précédente procédure d'évolution du PLU de Melle, ont été mis à jour dans l'OAP.



Analyse des incidences

Les parcelles concernées par la modification sont des terrains à urbaniser ou des extensions récentes du centre-ville. Aucun habitat caractéristique des sites Natura2000 ne sont présents sur les parcelles ou à proximité.

Le fait d'inverser les secteurs dédiés à l'opération immobilière / à l'aménagement d'un parc permet de créer un espace de respiration en continuité d'une coulée verte existante

L'évolution envisagée n'aura aucune incidence sur les habitats ou espèces caractéristiques du site.

Périmètre 5

Description de l'état actuel



Demande d'examen au cas par cas - Annexe 4
Modification simplifiée n°4
Saint-Martin-lès-Melle (79)

Localisation du périmètre 5

- Parcelles cadastrales
- Périmètre pour la procédure MS4



Diagobats
ENVIRONNEMENT

Source : Géoportail
Réalisation : Diagobats, 2024

Périmètre 5

Modification envisagée

La procédure de modification simplifiée n°4 porte sur une correction d'une erreur matérielle.

La zone N sera réduite sur les parcelles cadastrées (AL 233, AL 234 et partie AL 235 ancienne parcelle AL 233 désormais divisée en 3) au profit d'une zone UC. En effet, lors de la procédure de modification n°1 du PLU approuvée le 26 février 2014, l'emprise a été sorti par erreur de la zone UC. La construction actuelle date de 2013, soit avant l'approbation de la modification n°1 du PLU de Melle.

Plan de zonage en 2007



Plan de zonage en 2014



Analyse des incidences

Les parcelles concernées par la modification sont situées en zonage N mais correspondent à un zonage UC (erreur matérielle lors de la modification du plan de zonage en 2014).

Aucun habitat caractéristique du site Natura2000 n'est présent sur les parcelles. Le site « Carrières de Loubeau » est toutefois, situé à environ 150m du périmètre 5. La procédure consiste à corriger une erreur matérielle, elle n'aura aucune incidence sur les habitats ou espèces caractéristiques de ce site.

IV. SYNTHÈSE

Au regard des éléments présentés ci-dessus, la modification du PLU n'aura pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000.

De plus, les évolutions proposées au règlement de la zone N ont vocation à mieux encadrer l'évolution du bâti, afin notamment de prendre en compte les constructions qui génèrent de l'emprise au sol, mais pas de la surface de plancher.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

3-1 Secteur de la Fosse aux Chevaux



POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19-09-2001	08-03-2006	24-01-2007

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE

Introduction

Le présent chapitre expose les conditions préalables à l'aménagement des secteurs à urbaniser (niveau d'équipement) et la façon dont les autorisations de construire pourront être délivrées. Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les principes des tracés des voies de desserte de ces secteurs. Leur urbanisation pourra se faire sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation de ces voies.

1- Etat actuel

Le secteur de la Fosse aux Chevaux est constitué de l'emprise foncière d'une ancienne exploitation agricole, située entre le centre ville (quartier de la mairie) et le quartier d'habitat pavillonnaire du Tapis Vert.

~~Les parcelles 7, 9, 11 et 122, font l'objet d'un emplacement réservé pour la création d'un parc de stationnement et d'un champ de foire (ER n°9B) de 1 3070 m², dans le POS, et sont en cours d'acquisition par la commune.~~

Le secteur est longé au Sud par l'emprise foncière de la Jabotière, ancienne salle des fêtes de l'usine Rhodia, fermée pour cause de non respect des mesures de sécurité incendie, ~~que la commune s'apprête également à acquérir~~ et par le chemin piéton communal de la Découverte.

Enfin, le secteur est inclus dans la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** (Secteur 3 : extensions urbaines récentes, de la ZPPAUP révisée).

État actuel avant aménagement

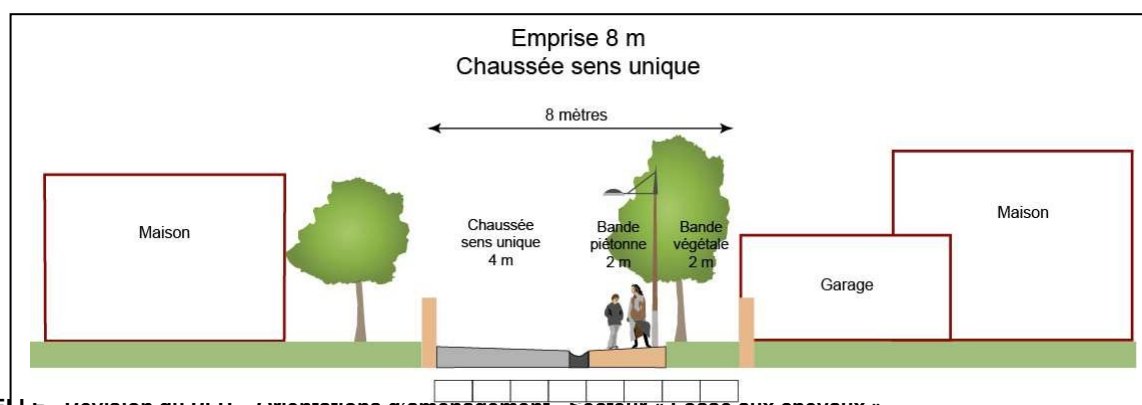
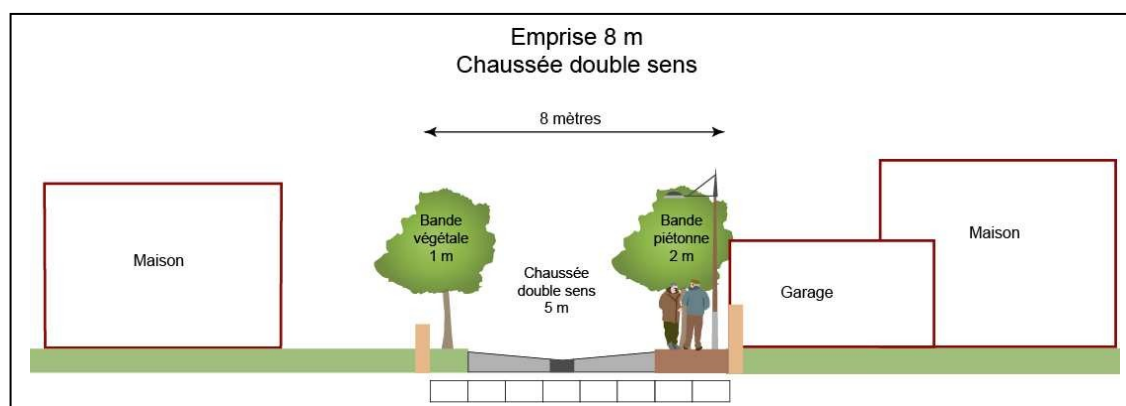


2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

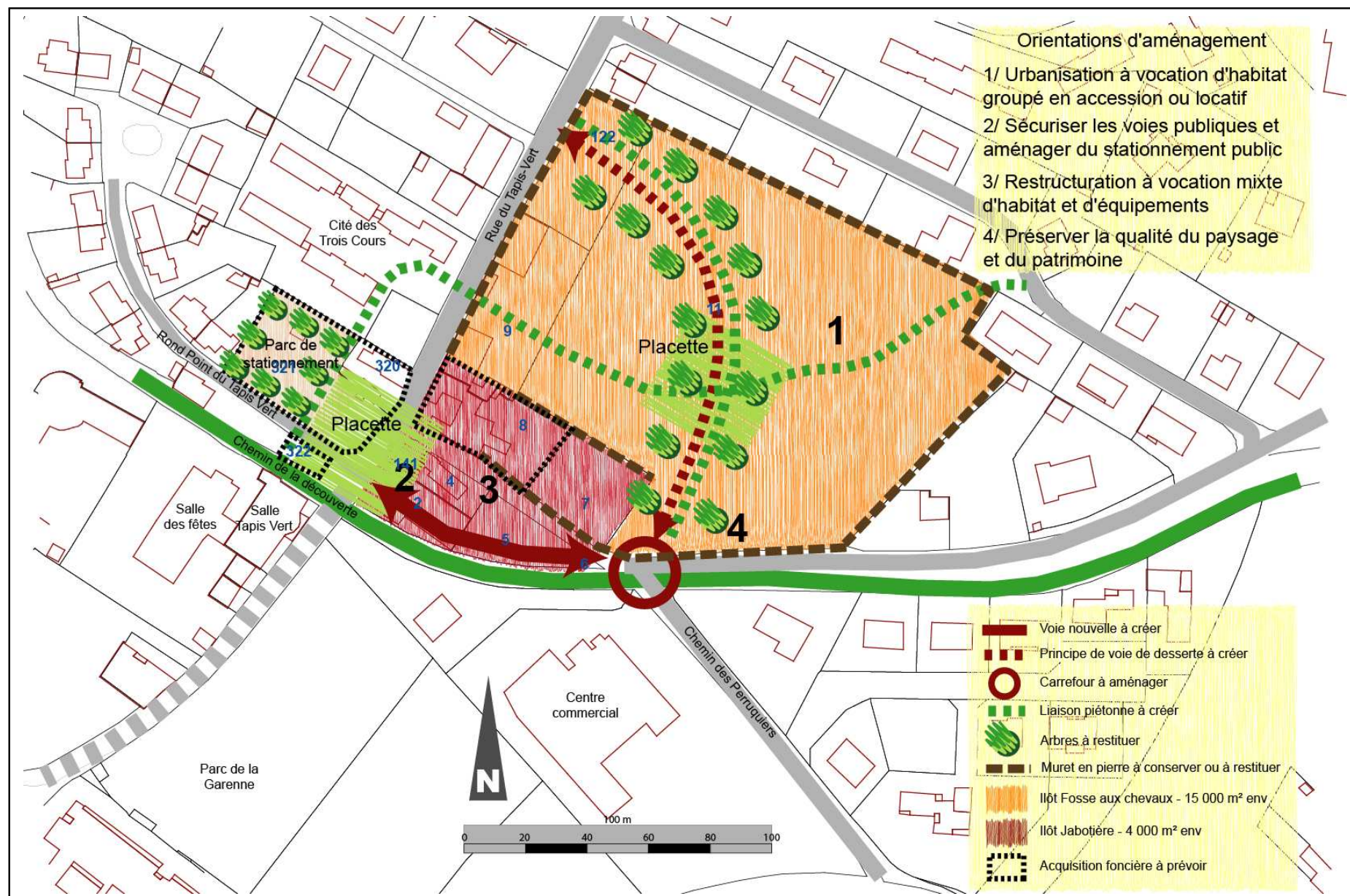
Les orientations d'aménagement du secteur de la Fosse aux Chevaux, poursuivent quatre objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation une parcelle encore non bâtie à proximité du centre ville, afin d'y aménager un nouveau petit quartier d'habitat mixte (accession et locatif) dense, sous forme d'opération groupée, d'une trentaine de maisons de villes ou de petits collectifs, avec un objectif de qualité et de création architecturale contemporaine et de prise en compte du développement durable (utilisation des énergies renouvelables, ...). **Cet aménagement a été réalisé (Permis d'Aménager obtenu en 2014).**
- Afin de proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, dans ce secteur proche du centre ville, 20 % au moins des logements de l'opération devront être adaptés (situation en rez-de-chaussée avec équipement et aménagements intérieurs adaptés, accessibilité des espaces non bâtis, places de stationnement pour personnes à mobilité réduite...)
- ~~- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière afin de sécuriser la circulation de la rue du Tapis Vert (en limitant le transit de véhicules dans le secteur compris entre la Mairie et le parc de la Garenne) et de répondre aux besoins de stationnement à proximité des salles municipales du quartier de la Mairie;~~
- ~~- A long terme, dégager un îlot à vocation mixte d'équipements, commerces et habitat, sur l'emplacement de la salle de la Jabotière et les parcelles 7 et 8;~~
- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière, afin de permettre l'aménagement d'un espace public paysager.
- Préserver la qualité du paysage et les éléments du patrimoine dans les aménagements (murets en pierres notamment).

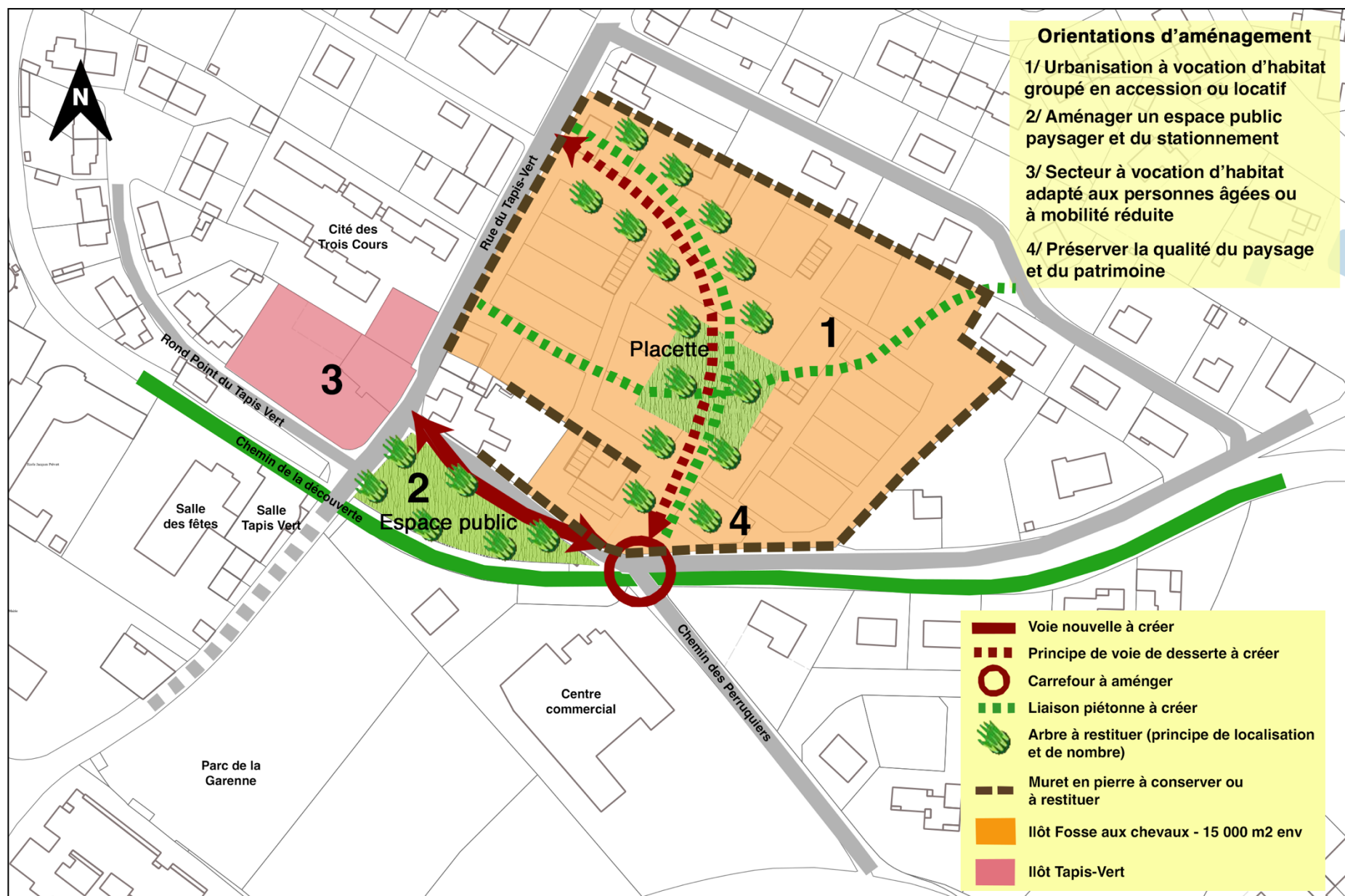
Principe de profil des voies de desserte interne des opérations



Orientations d'aménagement (PLAN AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4)



Orientations d'aménagement (PLAN APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4)



3- Principes de zonage

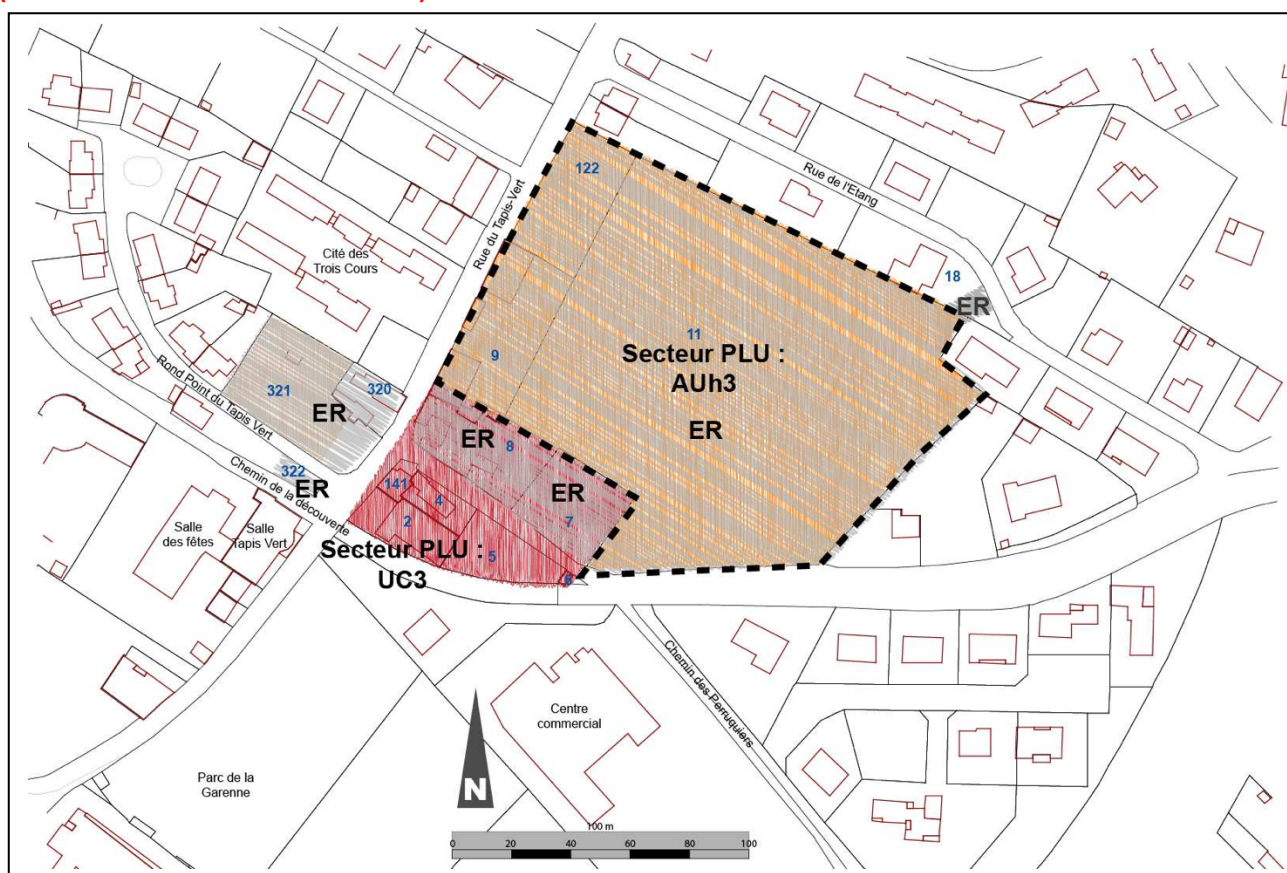
~~A cette fin, l'emplacement réservé existant va être complété par la création de trois nouveaux emplacements :~~

- ~~- parcelles 320 et 321 : aménagement d'une placette et création d'un parc de stationnement public~~
- ~~- parcelle 322 (en partie) : aménagement d'une placette et création d'un parc de stationnement public~~
- ~~- parcelles 7 et 8 : aménagement du carrefour et sécurisation de la rue du Tapis Vert~~
- ~~- parcelles 9, 11 et 122 : opération d'habitat~~

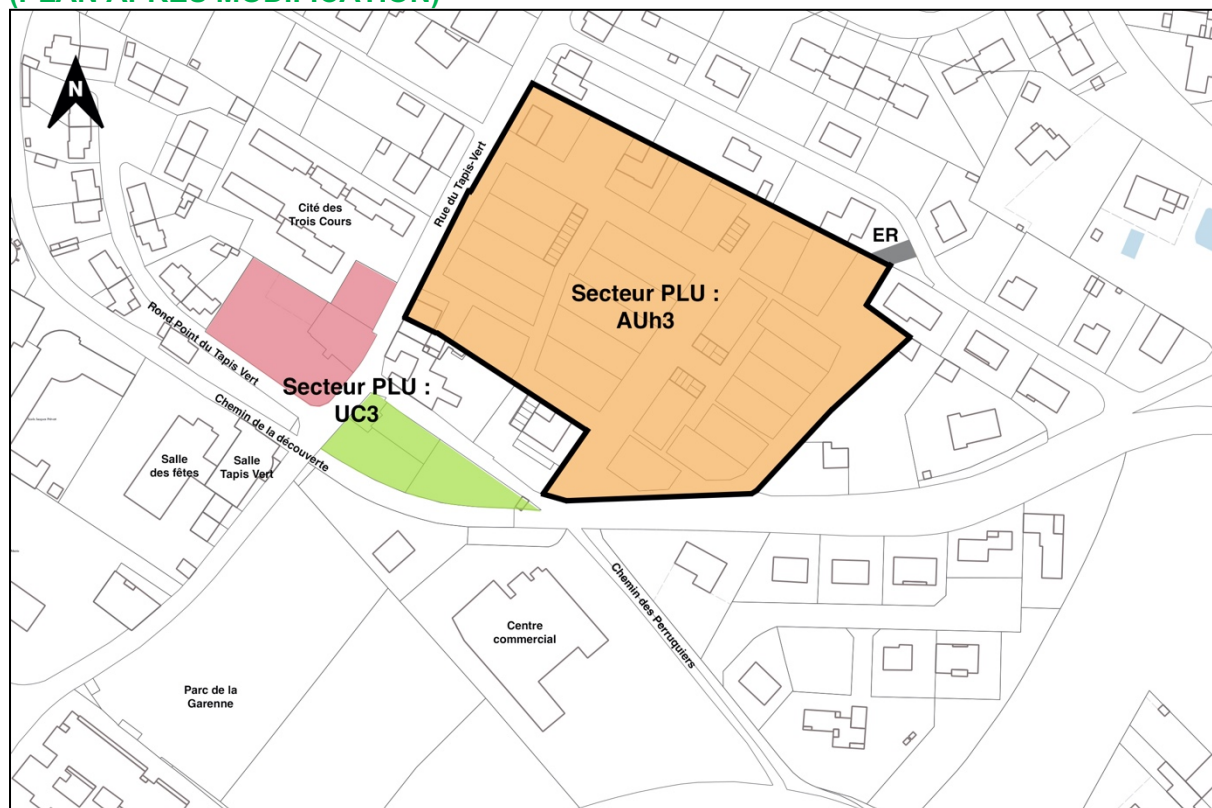
Le périmètre fait l'objet d'un emplacement réservé :

- parcelle 18 (en partie) : aménagement d'une liaison piétonne

(PLAN AVANT MODIFICATION)



(PLAN APRÈS MODIFICATION)



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

3-3 Secteur des plateaux de Saint-Hilaire



POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19/09/2001	08/03/2006	24/01/2007

Introduction

Le présent chapitre expose les conditions préalables à l'aménagement des secteurs à urbaniser (niveau d'équipement) et la façon dont les autorisations de construire pourront être délivrées.

1- Etat actuel

La zone des plateaux de Saint-Hilaire correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation d'habitat.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble l'unité, sont admises :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble.

2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

Les orientations d' aménagement des plateaux de la Saint-Hilaire, poursuivent les objectifs suivants :

1/ Préserver le patrimoine rural (murets repérés au plans) et le réseau de routes existantes, par l'aménagement de voies de dessertes spécifiques des opérations, selon deux principes définis ci-après.

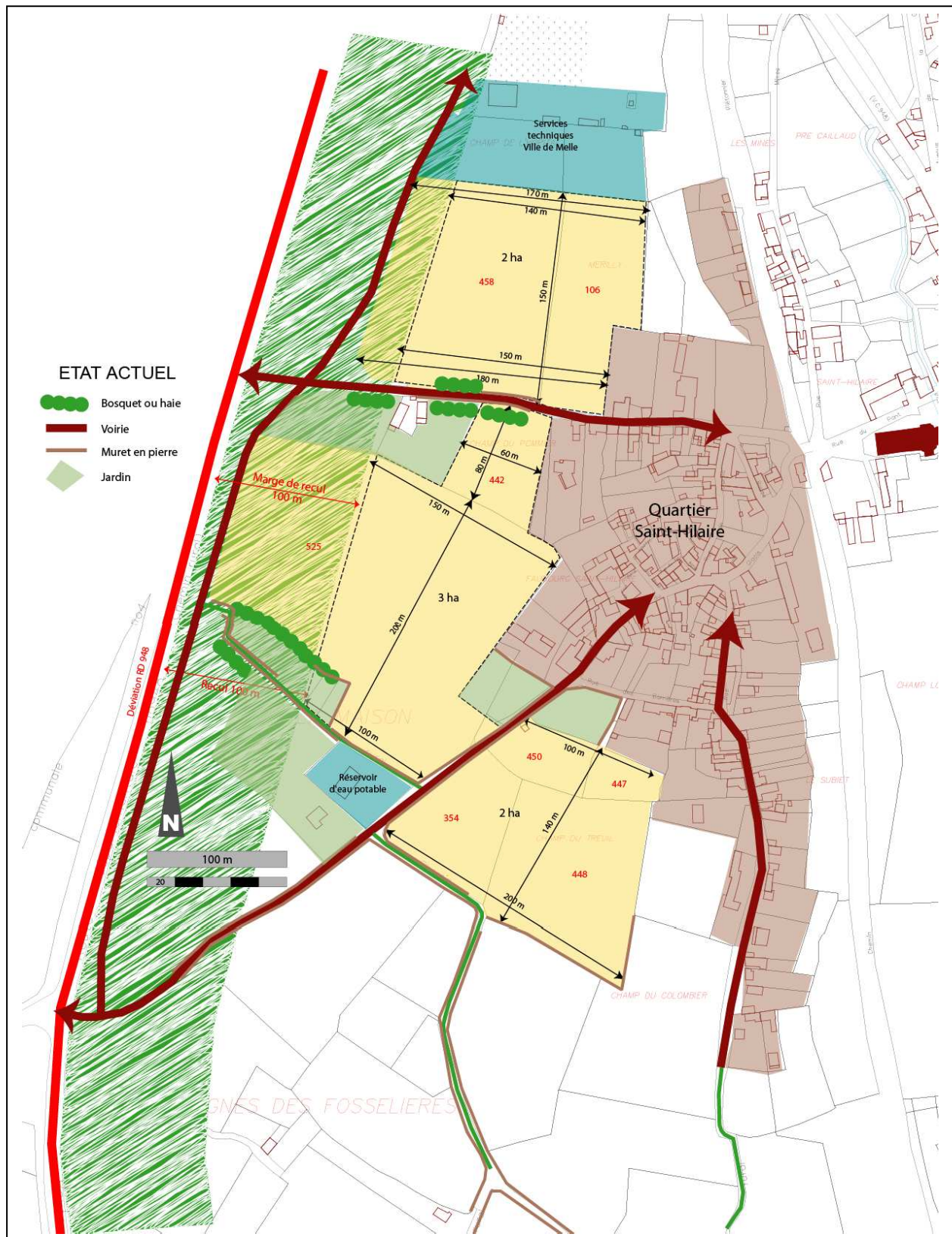
2/ Organiser les circulations douces entre les nouvelles opérations et le quartier Saint-Hilaire, sous forme de bande longeant les voies internes ou indépendantes du réseau de voies.

3/ Permettre une urbanisation de qualité du site, sous forme de trois petits quartiers, d'une superficie de 2 à 3 hectares et d'une capacité d'une vingtaine de logements chacun.

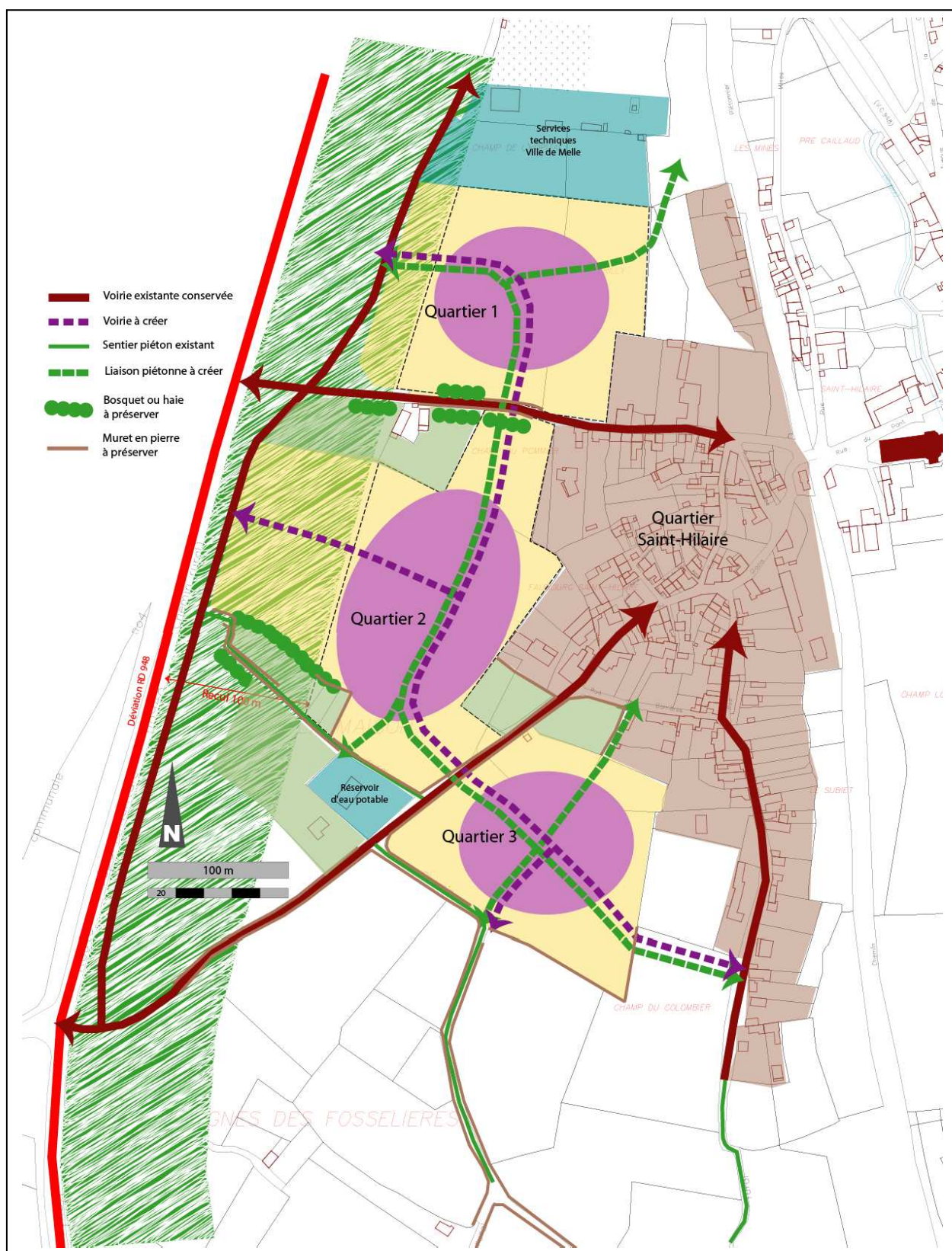
Pour cela les dispositions suivantes seront respectées :

- les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier. Aucun accès direct sur les routes communales existantes ne sera autorisé.
- les voies nouvelles et liaisons piétonnes à créer devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement, en terme de liaison avec les routes existantes, de profil, de largeur et d'aménagement paysagé.
- les murets traditionnels en pierres, repérés au plan et dans les orientations d'aménagement, devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.
- l'architecture durable et contemporaine sera privilégiée.

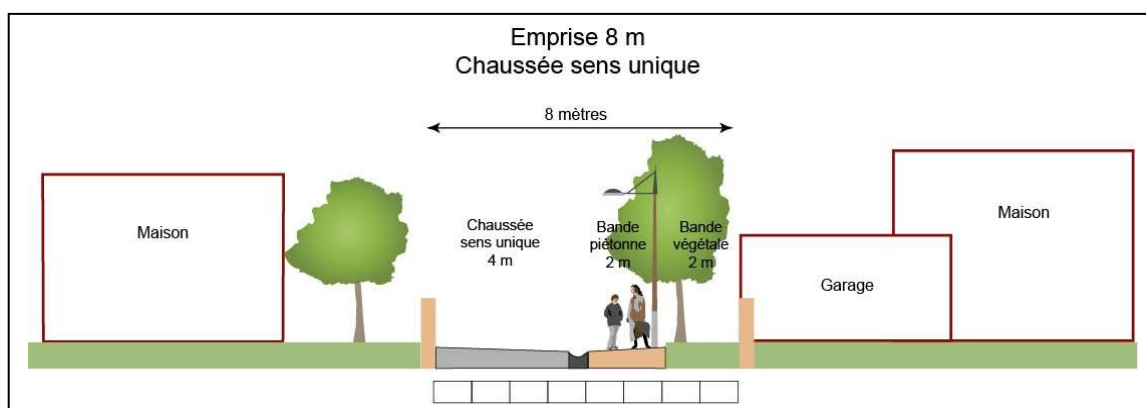
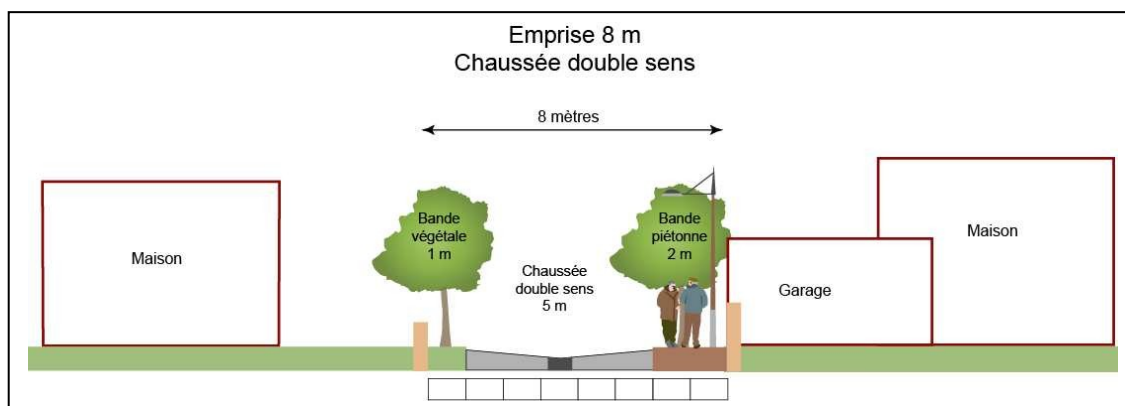
Plan de l'état actuel



Principe d'aménagement



Principe des voies de dessertes des opérations





DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES
COMMUNE DE MELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

3-4 La Chagnée

POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19/09/2001	08/03/2006	24/01/2007
Modification n°1			22-01-2014

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE
Modification n°1 : atelierurbanova urbanisme & architecture 2 Impasse de Rocan - 79260 La Crèche

Introduction

Le présent chapitre expose les conditions préalables à l'aménagement des secteurs à urbaniser (niveau d'équipement) et la façon dont les autorisations de construire pourront être délivrées.

Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les principes des tracés des voies de desserte de ces secteurs.

1- État actuel

Le terrain actuel est bordé de haies et est à vocation essentiellement agricole.

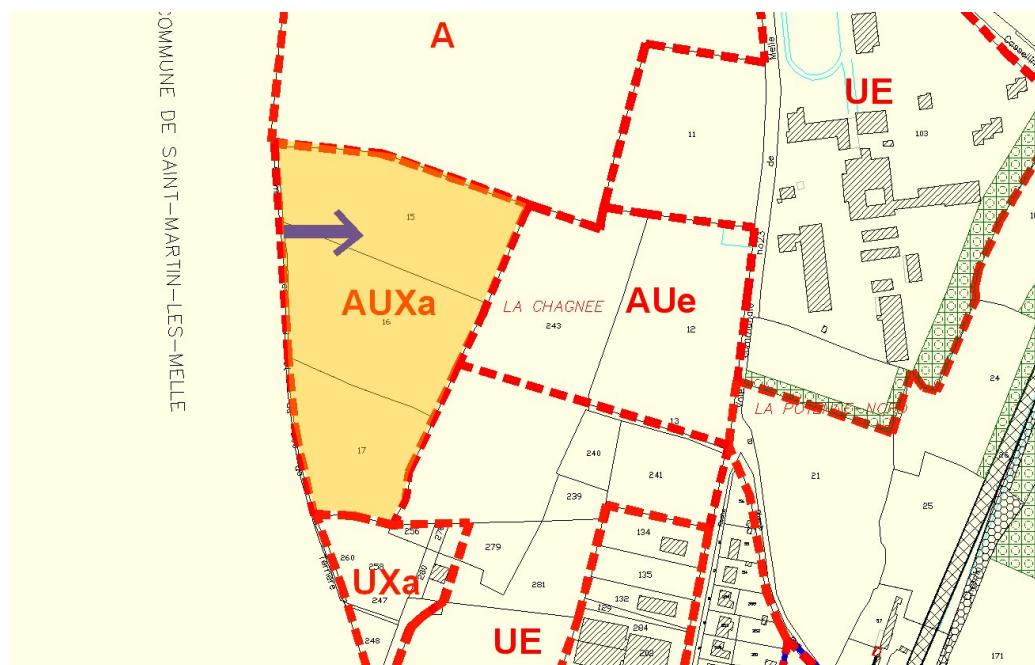
Des vues importantes vers le lycée agricole et le nouvel hôpital se dégagent de celui-ci, mais uniquement dans sa partie haute.

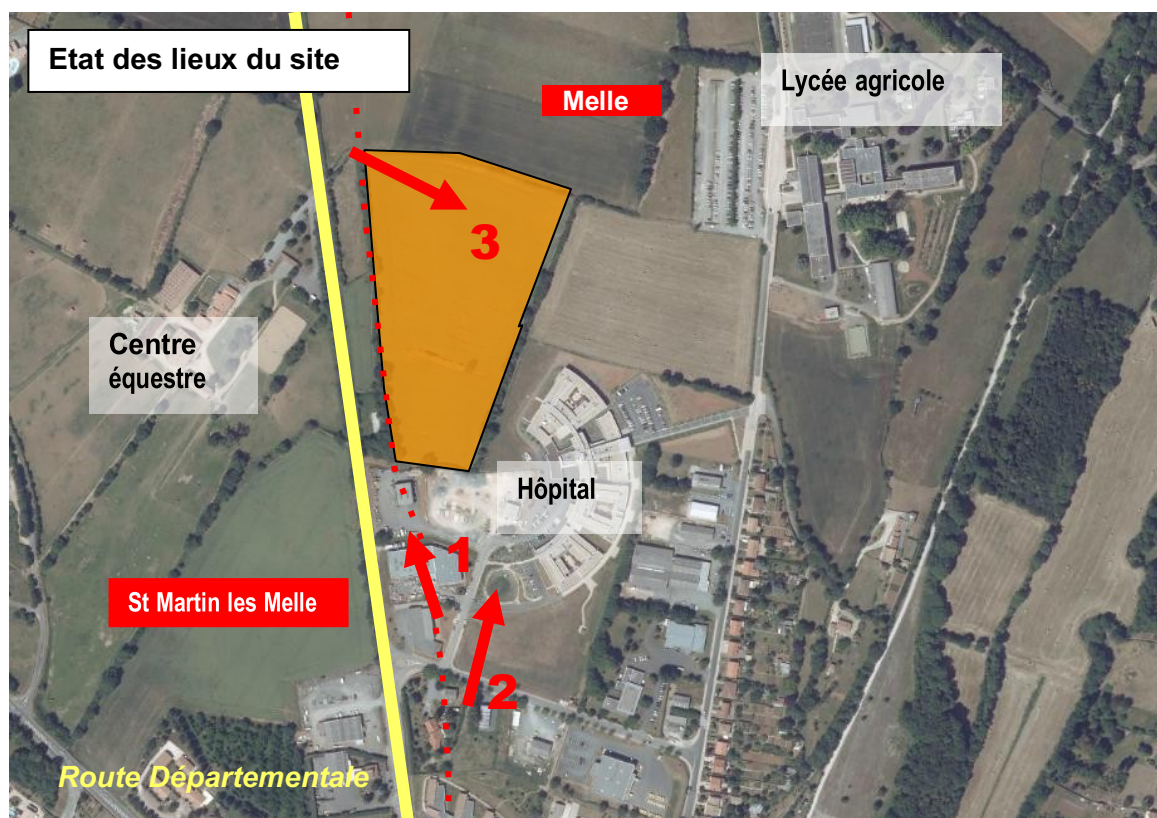
Il est à noter la présence d'une déclivité vers l'ouest en direction de la route départementale 737 qui donne le terrain à voir depuis celle-ci.

Un centre équestre se situe à proximité, de l'autre côté de la route départementale, sur la commune voisine, un accès qui lui est dédié se situe au niveau de la partie nord du site.

Le terrain est situé en zone AUXa, destinée à recevoir des activités à vocation artisanales.

Il est en prolongement des zones économiques intercommunales situées au sud ouest sur la commune adjacente de Saint Martin les Melle.





2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

Le Projet d'aménagement du site repose sur différents points :

- la **desserte du site** s'effectuera par le biais d'une voie permettant de raccorder et de prolonger la zone déjà existante et l'hôpital avec la future zone d'activités ainsi qu'avec la route départementale 737 et la Route de La Roche. Cette continuité de la voie est indispensable pour assurer une bonne fluidité dans les circulations de véhicules légers et lourds.

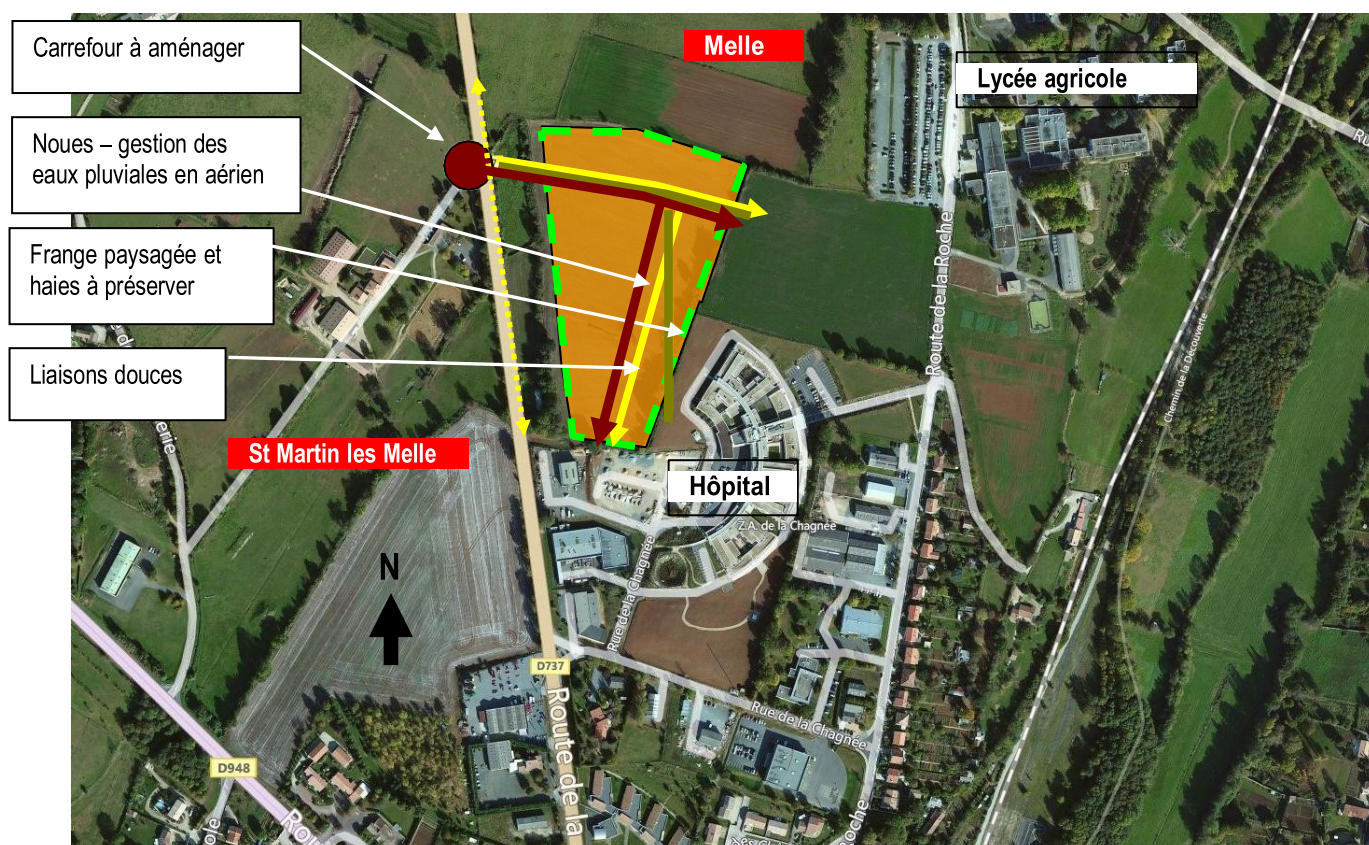
- les **liaisons douces** (piétons, cyclistes) sont valorisées afin de favoriser l'alternative à la voiture. L'aménagement du site permettra en outre d'améliorer les abords de la route départementale localisée sur la commune de Saint Martin les Melle, en aménageant le long une liaison douce.

- la **gestion des eaux pluviales** s'effectuera dans la mesure du possible par le biais de noues ou fossés. Ceux-ci participeront à l'embellissement du paysage et des abords du site.

- une **frange paysagée** sera plantée (ou haies existantes conservées) sur le pourtour de l'opération afin d'adoucir la transition entre l'espace naturel et agricole, et l'espace urbanisé. Les haies existantes seront conservées et valorisées dans l'aménagement.

Pour information, du côté de la commune de Saint Martin les Melle, le long de la départementale, la déclivité sera traitée par le biais d'un aménagement paysager (noue, haies bocagères d'essences locales) dont la fonction sera de gérer les eaux pluviales et de créer un écran visuel par rapport à la future zone d'activités.

- les **terrassements seront limités** afin de s'adapter au mieux aux déclivités naturelles du terrain.





COMMUNE DE MELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

3-2 Secteur du plateau de la Gare



POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19-09-2001	08/03/2006	24/01/2007
Modification n°1			26/02/2014
Modification n°2			11/09/2017
Modification simplifiée n°2			

Introduction

Le présent chapitre expose les conditions préalables à l'aménagement des secteurs à urbaniser (niveau d'équipement) et la façon dont les autorisations de construire pourront être délivrées.

L'ouverture à l'urbanisation du site dépend de l'évolution des activités qui occupent le site actuellement et d'études complémentaires pour l'élaboration d'un plan d'ensemble. Son urbanisation sera subordonnée à une procédure de modification du PLU.

1- Etat actuel

Le secteur du plateau de la gare est constitué de l'emprise foncière de l'ancienne gare sur laquelle sont implantés :

- une activité de coopérative agricole (silos de stockage de céréales, entrepôts de produits phytosanitaires et activité de vente sous forme de jardinerie), en mutation,
- la maison intercommunale de l'enfance, aménagée récemment dans l'ancienne gare,
- des terrains non urbanisés, en friche, correspondant aux emplacements des anciennes voies,
- des coteaux dominant le site par l'ouest, bordés par la route de la Roche

Le foncier est constitué de deux emprises foncières principales appartenant à la Société Coopérative Agricole Civray Capsud (14 000 m²) et à la Communauté de Communes du Canton de Melle (44 500 m²), et de plusieurs petits terrains privés situés en bordure de coteau (11 000 m²). La commune ne dispose pas de maîtrise foncière du site.

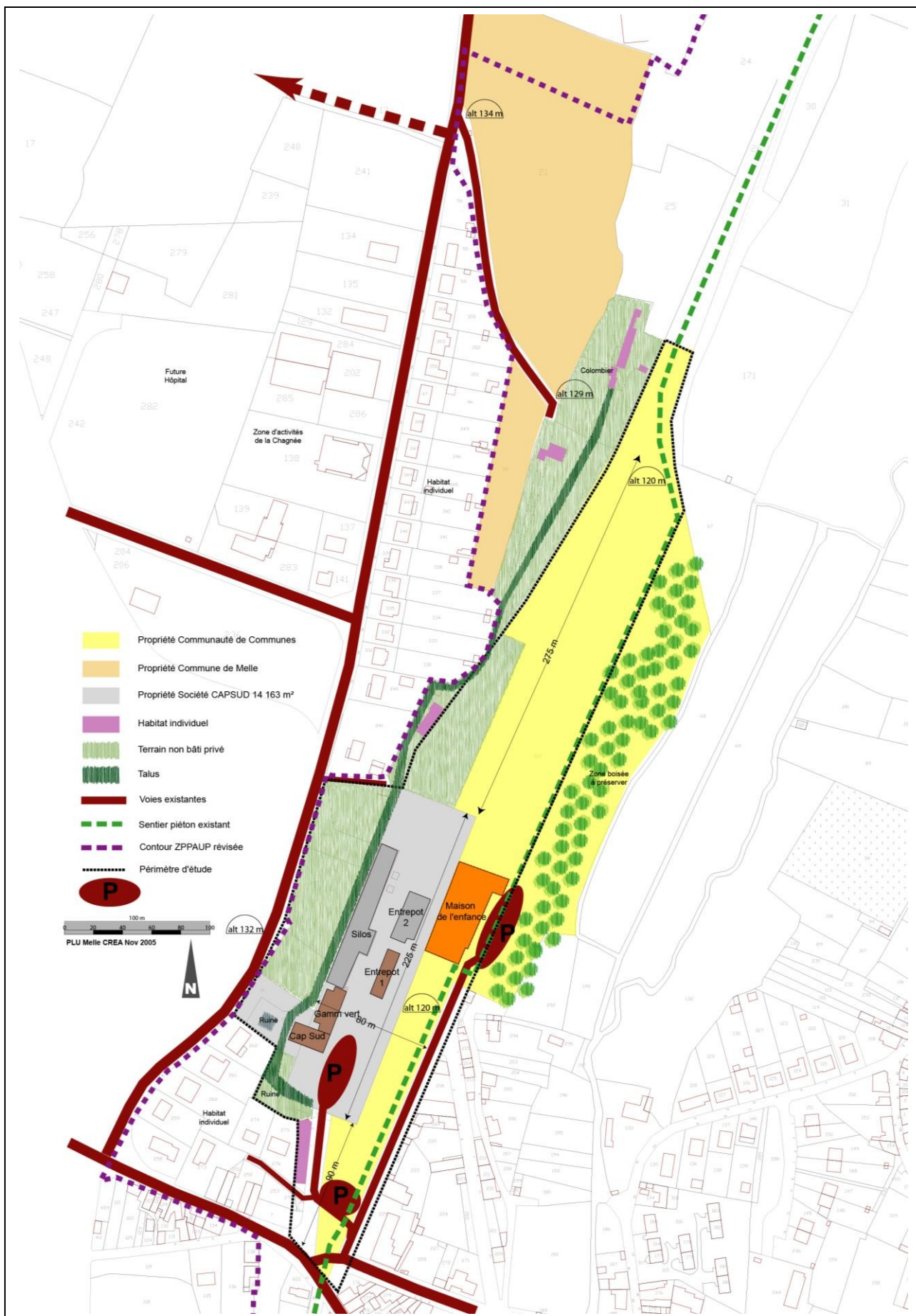
L'emprise dont l'urbanisation est envisagée à long terme, est située sur le plateau de la gare proprement dit et constitué d'un grand rectangle allongé en direction Nord-Sud, de 70 m de large par 600 m de profondeur, soit 42 000 m². Le terrain est en partie enclavé. Seul un accès véhicule se fait par le Sud, depuis l'ancienne route de Niort, en raison des contraintes topographiques et naturelles qui empêchent un accès par l'Ouest ou le Nord.

Le secteur est inclus dans la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** (Secteur 3 : extensions urbaines récentes, de la ZPPAUP révisée). Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III – chapitres 1,2 et 3). Toutefois, des dispositions différentes, en termes de hauteur pour des équipements radioélectriques et des clôtures, peuvent être appliquées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité, mais uniquement si ceux-ci dépendent d'une réglementation distincte et sous réserve que cela justifié dans le projet concerné.

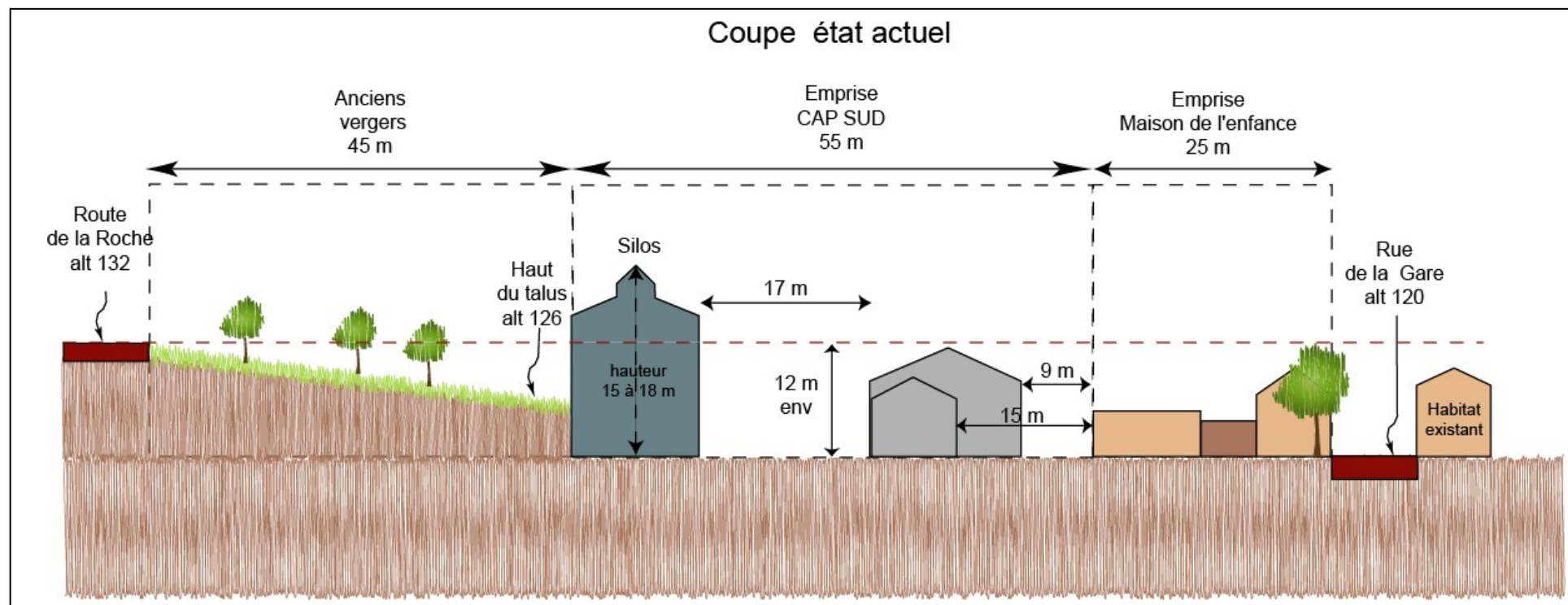
De plus, le secteur est situé sous les cônes de vue 3 et 4, perspectives paysagères identitaires de la ville de Melle et se trouve en co-visibilité avec la ville patrimoniale.

Les enjeux de requalification urbaine du site sont donc importants, tant du point de vue foncier que paysager.

Plan de l'état actuel



Coupe Ouest-Est –état actuel



2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation mixte avec des commerces, services et équipements ainsi que des logements. Ce secteur n'est pas destiné à une urbanisation immédiate. Son évolution dépend de l'évolution de l'activité de stockage agricole qui occupe le site actuellement et de la réalisation d'études complémentaires (notamment relevé topographique, définition du programme et d'un principe de composition urbaine et paysager, définition des modes opératoires et du montage financier...).

Néanmoins ce secteur a fait l'objet d'une réflexion préalable à son aménagement dont les principes figurent ci après et sont traduits dans le règlement du PLU.

Les orientations d'aménagement du secteur du plateau de la Gare poursuivent les objectifs suivants :

1/ Préserver à court terme et mettre en valeur à long terme le cône de vue n°3, depuis la route de la Roche. Pour cela :

- dans un premier temps les anciens vergers longeant la route seront classés en zone naturelle
- dans un second temps, après l'arrêt de l'activité des silos, des acquisitions foncières permettront de réaliser une promenade de découverte de la ville depuis ces terrains

2/ Prévoir le désenclavement du site par la création d'une voie de desserte.

3/ Organiser le désenclavement piéton du site, par la création de liaisons piétonnes Ouest –Est qui permettront d'améliorer les circulations douces entre le centre ville et les quartiers de La Chagnée (zone artisanale et du futur hôpital) et du lycée agricole.

4/ Préserver la réserve foncière constituée par ce site, proche du centre ville de Melle

Pour cela :

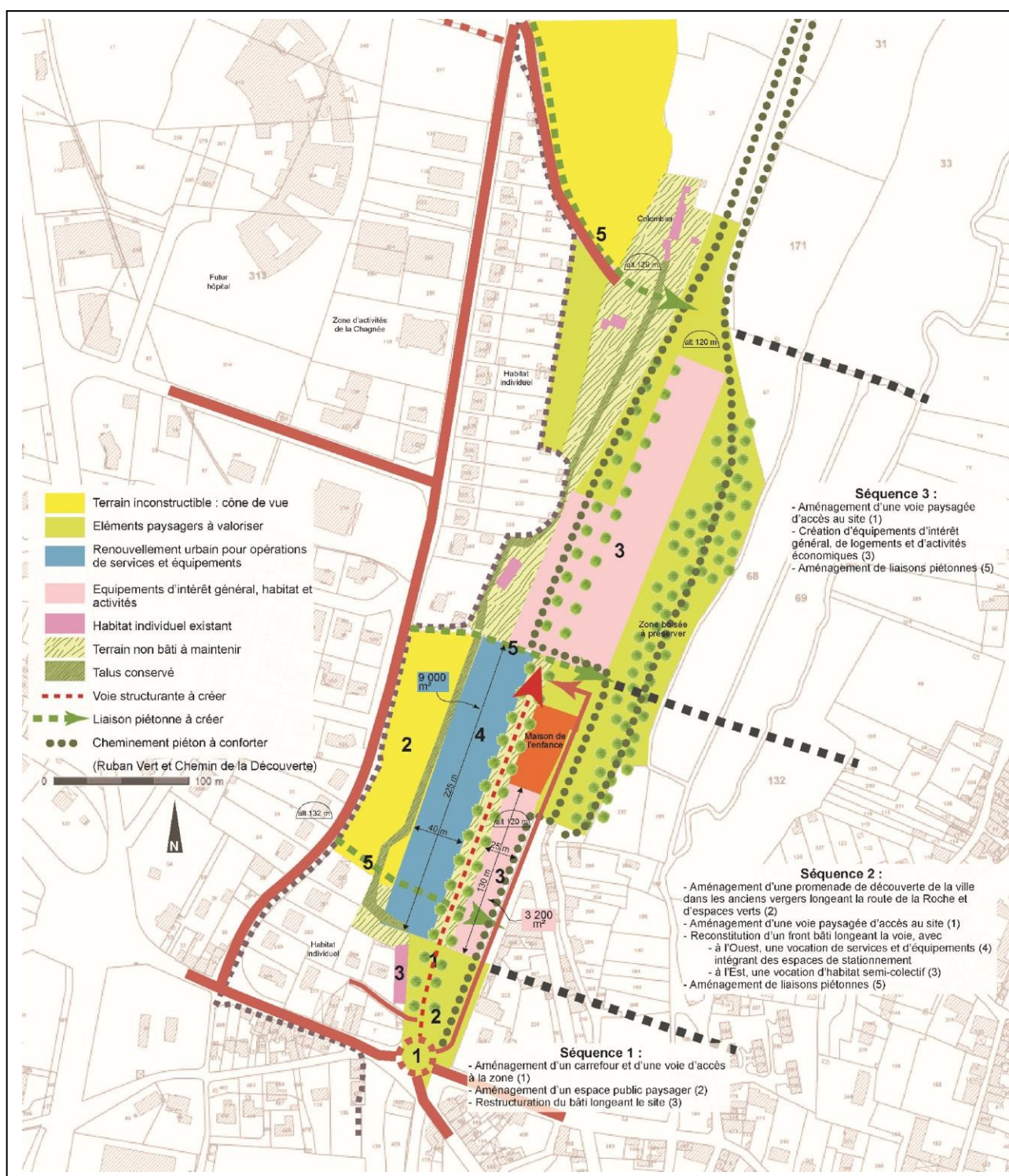
- le classement en zone d'activités sera restreint à la partie commerciale de la Société Coopérative Agricole Civray Capsud
- le reste du terrain sera classée en zone AU, dans l'attente d'un plan d'ensemble, et respectera les principes d'aménagement définis dans l'OAP.

5/ Permettre une requalification urbaine et une urbanisation de qualité du site, respectueuse des perspectives paysagères, en accompagnement de l'équipement de la Maison de l'enfance.

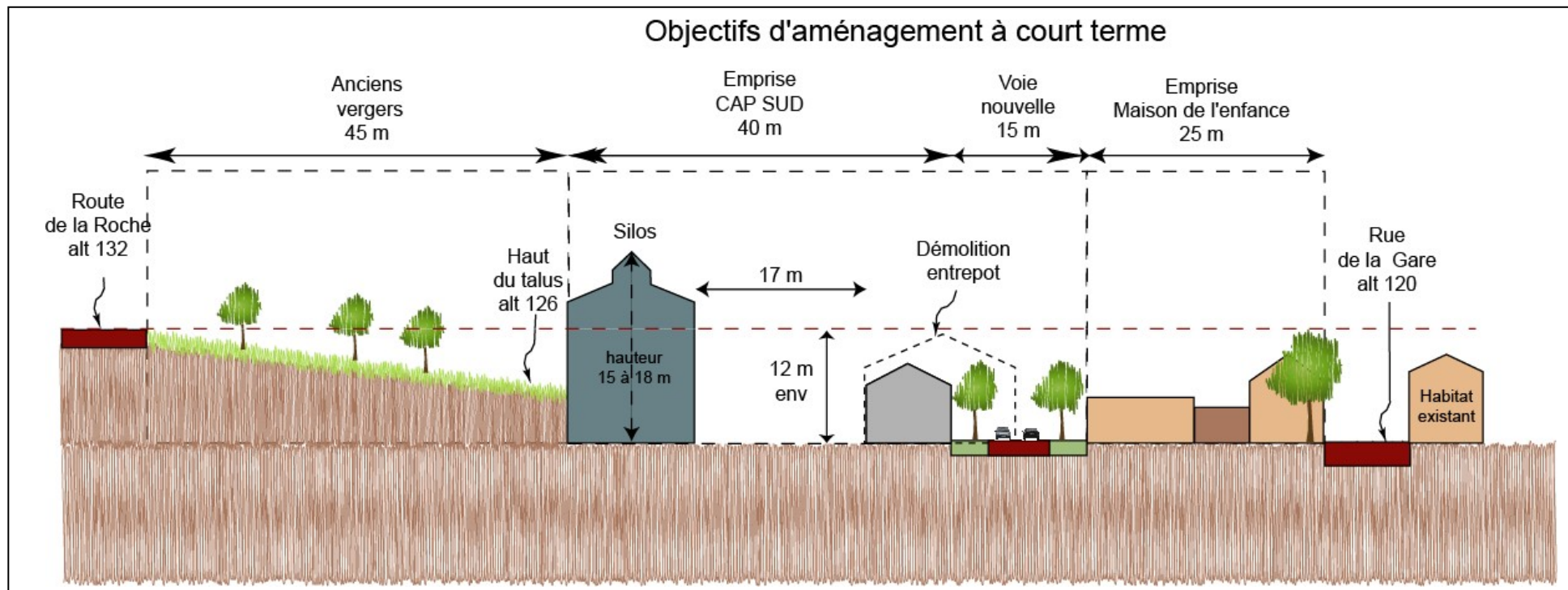
Pour cela :

- dans un premier temps, des principes de hauteurs et de volumétrie des constructions nouvelles sont préfigurés, afin d'identifier et de préserver les enjeux paysagers du site,
- ultérieurement, après l'arrêt de l'activité des silos, un plan de composition d'ensemble précisera les règles d'urbanisation du site, les objectifs de qualité architecturale en matière de d'aspect des façades et des couvertures, le contenu du programme d'équipements et ses modalités de réalisation.

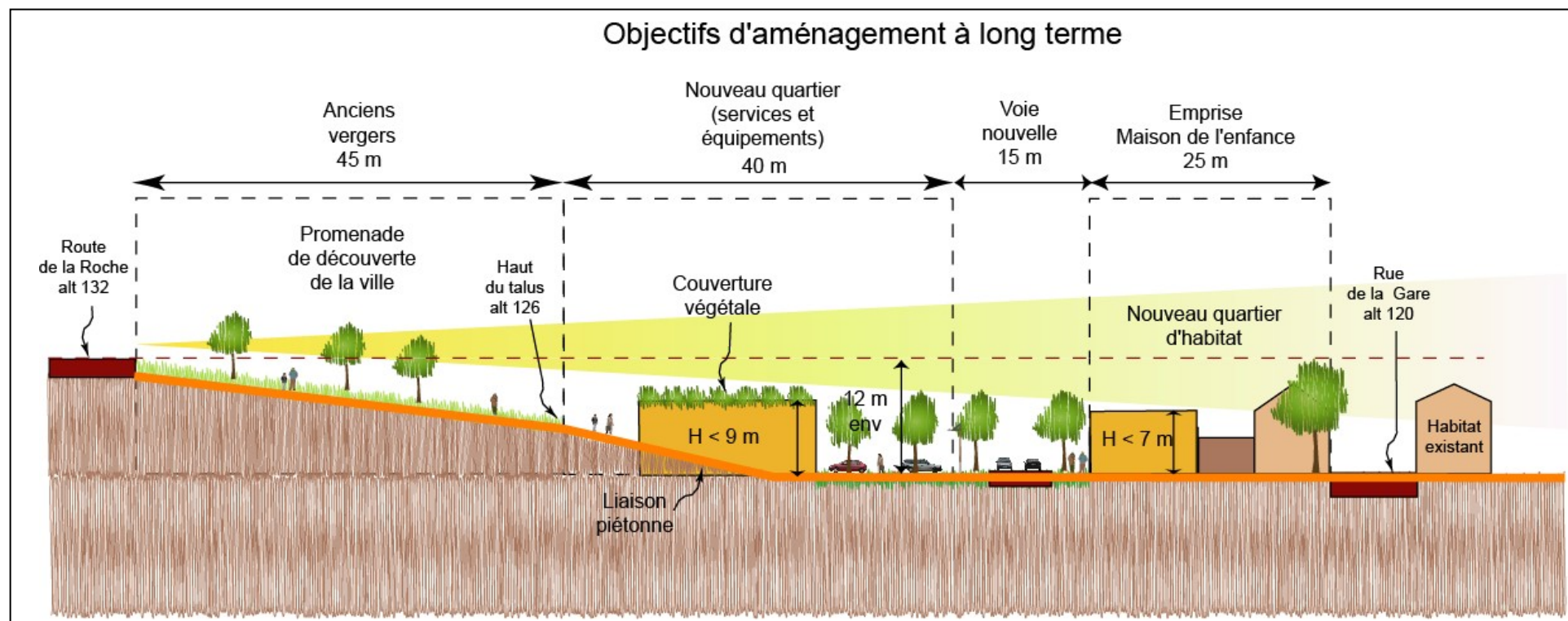
Principe d'aménagement



Coupe Ouest-Est –projet à court terme



Coupe Ouest-Est –projet à long terme



Département des DEUX-SEVRES

Commune de MELLE



CELLES-SUR-BELLE

BEAUSSAIS

SAINT-LEGER-DE-LA-MARTINIERE

CELLES-SUR-BELLE

SAINT-MARTIN-LES-MELLE

SAINT-LEGER-DE-LA-MARTINIERE

SAINT-MARTIN-LES-MELLE

SAINT-LEGER-DE-LA-MARTINIERE

SAINT-LEGER-DE-LA-MARTINIERE

SAINT-MARTIN-LES-MELLE

POUFFONDS

SAINT-MARTIN-LES-MELLE

SAINT-GENARD

0 0,375 0,75 1,5 Kilomètres

- Elément bâti intéressant à protéger
- Haie ou plantations d'alignement classées à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1
- Chemin de randonnée
- Emplacement réservé
- Espaces boisés, haies ou plantations d'alignement classés à protéger ou à créer
- Zone inondable
- Couloir d'isolation acoustique de la RD948 et de la RD950
- Périmètre de la ZPPAUP
- Cône de vue à préserver
- Limite de zone ou de secteur



COMMUNE DE MELLE
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

~~Modification simplifiée n° 2~~

Modification simplifiée n°4

PIECE 4-1

POS-PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	19-09-2001	08-03-2006	
Modification n°1			22-01-2014
Modification n°2			11-09-2017
Modification simplifiée n° 2			24-09-2018
Modification simplifiée n°3			26-11-2018
Modification simplifiée n°4	11-04-2024		

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ZONE URBAINE UA ¹	9
ZONE URBAINE UB ²	15
ZONE URBAINE UC.....	21
ZONE URBAINE UE.....	31
ZONE URBAINE UX.....	39
ZONE A URBANISER AUe.....	49
ZONE A URBANISER AUh.....	56
ZONE A URBANISER AU ³	66
ZONE URBAINE AUXa.....	72
ZONE A URBANISER AU.....	79
ZONE AGRICOLE A.....	86
ZONE NATURELLE N.....	97

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123.1 à L 123.5 et R. 123.4 à R123.10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de MELLE.

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

2.1. Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux "règles générales d'utilisation du sol », articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 , R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables.

ARTICLE R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

ARTICLE R.111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-4

1/ Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2/ Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface plancher existant avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200.1. du code rural.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R.111-21

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

2-2 : En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés" (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).

b) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

c) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

d) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

e) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 315.2.1 et L 315.8 du code de l'urbanisme.

f) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

g) La publicité : Sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

ZONES URBAINES, qui comprennent plusieurs secteurs :

Zone UA : correspondant au tissu urbain mixte et dense du centre ville ancien

Zone UB : correspondant au tissu urbain mixte des extensions anciennes du centre ancien

Zone UC : correspondant aux quartiers périphériques à vocation principale d'habitat

Zone UE : correspondant aux grands équipements

Zone UX : correspondant aux secteurs d'activités économiques

ZONES A URBANISER

Zone AUh : correspondant aux secteurs naturels destinés à être urbanisés par de l'habitat principalement

Zone AUe : correspondant à des secteurs naturels destinés à être urbanisés, réservés à l'accueil de grands équipements

Zone AU³ : zone d'urbanisation à long terme, à vocation mixte d'équipement, de services et d'habitat, urbanisable après réalisation d'études complémentaires, par modification du PLU

Zone AU : zone d'urbanisation à long terme, à destination d'habitat, urbanisable après viabilisation et par modification du PLU

Zone AUXa : Zone à urbaniser à destination d'activités artisanales, commerciales et de services.

ZONE AGRICOLE

Zone A

ZONE NATURELLE N, qui comprend plusieurs secteurs :

- **secteur Np**, secteur naturel remarquable présentant un intérêt paysager et secteurs de vallées

- **secteur N**, secteur naturel de plateau ou zone de risque liée à des cavités souterraines

- **secteur Nh** : secteur d'habitat rural, de taille et de capacité d'accueil limitées

- **secteur Ne** : secteurs naturels destinés aux équipements culturels, sportifs et de loisirs, de taille et de capacité d'accueil limitées

- **secteur Nv** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, destinée aux installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage

Les indices 1 à 4 font référence aux secteurs de la ZPPAUP, dans lesquels les secteurs du PLU sont éventuellement inclus. Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

En outre, les plans de zonage font apparaître :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,

Extrait de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le classement (des espaces boisés) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans (...) tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf certains cas précis). »

- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics. La liste des emplacements réservés avec leur destination, leur surface, et le nom de la collectivité bénéficiaire est annexée au dossier de P.L.U.

- les zones inondables indiquées par une trame bleue.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - ARTICLE L.123 - 1 (ANTE PENULTIEME ALINEA) DU CODE DE L'URBANISME

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (articles 3 à 13 du règlement de chaque zone).

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

Les clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration (cf. annexe réglementaire).

Les installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- les parcs d'attractions et aires de jeux ouverts au public,
- les aires de stationnements ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules recevant plus de 10 unités,
- les garages collectifs de plus de 10 caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie dépasse 100 m² et dont le dénivelé est supérieur à 2 mètres.

Le camping :

La réglementation du camping et du stationnement de caravanes est applicable à l'ensemble du territoire communal (L 443.1 et R 443.1 à 15 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les démolitions :

Le permis de démolir est institué pour les bâtiments repérés par une étoile sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.5.7ème. La démolition de ces bâtiments est soumise à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction serait admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré sauf si le sinistre est dû à un risque naturel. En ce cas, la reconstruction doit être conforme au règlement de la zone.

ZONE URBAINE UA¹

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA¹ correspond aux parties déjà urbanisées et équipées du centre ancien et des quartiers historiques de Saint-Hilaire, Saint-Pierre et Fossemagne.

Elle a une vocation mixte : habitat, services, commerces, artisanat et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Le numéro 1 indicé au nom de la zone fait référence au secteur 1 de la ZPPAUP.

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

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

ARTICLE UA¹-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – En dehors des secteurs inondables

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les nouvelles constructions et installations à caractère industriel,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits :

En plus des occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus :

- Les constructions nouvelles
- Les aménagements de constructions existantes visant à créer un logement supplémentaire
- Les annexes
- Le changement de destination

ARTICLE UA¹-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I – En dehors des secteurs inondables

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA¹-1 et au paragraphe précédent, sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions et leur extension disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA¹-3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec une largeur minimale d'emprise de 6,00 mètres.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées disposées en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, sont interdites.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UA¹-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UA¹-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UA¹-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UA¹-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UA¹-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Deux constructions d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.
- 2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE UA¹-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA¹-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UA¹-11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III – chapitres 1, 2 et 3).

ARTICLE UA¹- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA¹- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres et plantations

L'ensemble de la zone UA¹ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA¹- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UB²

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB² correspond aux extensions anciennes du centre ville, déjà urbanisées et équipées. Elle a une vocation mixte : habitat, services, commerces, artisanat et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Le numéro 2 indicé au nom de la zone fait référence au secteur 2 de la ZPPAUP.

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE UB²- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – En dehors des secteurs inondables

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les nouvelles constructions et installations à caractère industriel
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits :

En plus des occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus :

- Les constructions nouvelles
- Les aménagements de constructions existantes visant à créer un logement supplémentaire
- Les annexes
- Le changement de destination

ARTICLE UB²- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I – En dehors des secteurs inondables

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB²-1 et au paragraphe précédent sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions et leur extension disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB²- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées disposées en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, sont interdites.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UB²- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UB²- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UB²- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UB²- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UB²- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Deux constructions d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.
- 2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE UB²- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UB²- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UB²- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UB²- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UB²- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres et plantations

L'ensemble de la zone UB² est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB²- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions récentes du centre ville.

Elle a une vocation mixte : habitat, services, commerces, artisanat et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Certains secteurs sont indicés 3, faisant référence au secteur 3 de la ZPPAUP. Dans ces secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

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

ARTICLE UC- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les nouvelles constructions et installations à caractère industriel,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits :

En plus des occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus :

- Les constructions nouvelles
- Les aménagements de constructions existantes visant à créer un logement supplémentaire
- Les annexes
- Le changement de destination

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

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I – Dans tous les secteurs

1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC- 1 et au paragraphe précédent sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

II - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions et leur extension disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec :

une emprise comprise entre 6 et 8 mètres (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

et une chaussée comprise entre 4 m et 5,5 mètres. (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UC- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE UC- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1/ En dehors du secteur UC³

1) L'implantation des constructions doit se faire en respectant l'alignement dominant des constructions implantées le long de la ou des voies bordant le terrain d'assiette de la construction.

2) S'il n'y a pas de construction sur les fonds voisins, les façades des constructions neuves ou des extensions de constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, venelle, place).

3) La disposition édictée au paragraphe 2 ci-dessus est également applicable dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements et permis groupé).

2/ Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1/ En dehors du secteur UC³

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Une implantation particulière pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

2/ Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE UC- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ En dehors du secteur UC³

1) La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres, mesurés entre le niveau du sol naturel et l'égout de toit.

2) Toutefois une hauteur différente pourra être admise pour des constructions contiguës à des constructions existantes dont l'altitude est supérieure, dans la limite de cette hauteur et à condition que ce dépassement de hauteur soit justifié par des raisons d'ordonnancement architectural.

3) Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour la réalisation des équipements publics, afin de répondre aux normes en vigueur au moment de leur conception, et si aucune autre solution (enfouissement partiel...) n'est techniquement et économiquement envisageable.

2/ Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UC- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, le pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les accès extérieurs au niveau du sous-sol sur les façades sur rues principales, ne sont pas autorisés.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières en dehors du secteur UC³

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

a/ Constructions existantes

Couvertures

En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse ou tuiles romanes de terre cuite, d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes. La pente de toiture sera comprise entre 28 % et 40 %.

Les toitures à 4 pentes et les arêtières sont interdits pour les constructions à un seul niveau.

Toutefois les toitures terrasses sont admises, si cela permet une meilleure intégration des extensions à la construction existante. Les toitures terrasses sont admises également pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Restauration de façades

Pour les façades en pierres, la réfection des joints et enduits sera réalisée au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

Les ouvertures créées ou modifiées devront s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante et recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction.

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

La couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie.

Menuiseries

Les menuiseries remplacées devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois
- matériau de couverture de même nature que la construction principale

D'autres matériaux de couvertures, façades, menuiseries, pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif), et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

b/ Constructions neuves

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et d'autres teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,....).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtiers sont interdits pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés (notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...)

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façades de même nature que la construction principale ou bardage bois
- matériau de couverture de même nature que la construction principale

c/ Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- murets surmontés de grilles,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

III- Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UC- 12 - STATIONNEMENT

1/ En dehors du secteur UC³

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

2) Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Rappel de l'article R 111.4 § 4 et 5 du code de l'urbanisme : « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface plancher existant avant le commencement des travaux. »

2/ Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent et l'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation.

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

1/- Espaces libres et plantations

- En dehors du secteur UC³

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers, qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans le secteur UC³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

ZONE URBAINE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics existants (lycées, quartier de la mairie, installations sportives du Pinier, collège, hôpital ...) ou à aménager à court terme (nouvel hôpital, salle de spectacles...). L'objectif est de faciliter l'implantation, le fonctionnement et l'évolution des grands équipements collectifs.

Certains secteurs sont indicés 2 ou 3, numéros faisant référence à un secteur de la ZPPAUP. Dans ces secteurs, compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE UE- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les constructions et installations à caractère commercial, artisanal et industriel
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UE-1 et au paragraphe précédent sont autorisées sans conditions particulières, à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone, ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération et recevront un traitement paysager.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UE- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1/ En dehors des secteurs UE² et UE³

L'implantation des constructions est libre, à l'alignement ou en retrait.

2/ Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1/ En dehors des secteurs UE² et UE³

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Une implantation particulière pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

2/ Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ En dehors des secteurs UE² et UE³

1) La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres, mesurés entre le niveau du sol naturel et l'égout de toit.

2) Toutefois une hauteur différente pourra être admise pour des constructions contiguës à des constructions existantes dont l'altitude est supérieure, dans la limite de cette hauteur et à condition que ce dépassement de hauteur soit justifié par des raisons d'ordonnancement architectural.

3) Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour la réalisation des équipements publics, afin de répondre aux normes en vigueur au moment de leur conception, et si aucune autre solution (enfouissement partiel...) n'est techniquement et économiquement envisageable.

2/ Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ne sont pas autorisés.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières en dehors des secteurs UE² et UE³

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

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Les façades des constructions annexes (garage, abris de jardin, etc....) pourront être constituées de bardage bois ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtières sont interdits pour les constructions d'un seul niveau. Les couvertures des constructions annexes (garages, abris de jardin...) utiliseront un matériau de même nature que la construction principale.

Toutefois les toitures terrasses sont admises si cela permet une meilleure intégration des extensions à la construction existante et pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, etc....).

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes et matériaux de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- murets surmontés de grilles,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

III – Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans les secteurs indicés 2 et 3, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

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

1) Espaces libres et plantations

- En dehors des secteurs UE² et UE³

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers, qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans les secteurs UE² et UE³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'activités artisanales, commerciales et de services.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- UXa : zone d'activités non nuisantes, limitée aux ICPE soumises à déclaration, correspondant à la ZA de la Chagnée, aux locaux de la Communauté de Communes du Canton de Melle à Beausoleil et à la zone occupée par les activités agro-industrielles et commerciales de l'ancienne gare.
- UXb : zone d'activités nuisantes pouvant accueillir des ICPE soumises à autorisation, située en continuité des activités industrielles existantes, au Sud-Est de la RD 950.

Le secteur de l'ancienne gare est indicé 3, faisant référence à un secteur de la ZPPAUP. Dans ce secteur compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III). De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE UX- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone

- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole

2 De plus dans le secteur UXa, sont interdites :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Dans l'ensemble de la zone

Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. Elles devront, par leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par la circulation des poids lourds. Les intersections de voiries doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds. Elles recevront un aménagement paysager.

Les constructions et installations seront desservies par des voies d'une emprise minimale de 8,00 mètres, à l'exception des passages nécessitant un ouvrage d'art.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les poids lourds.

L'accès sur voie publique sera unique pour les établissements occupant moins de 2500 m² de Surface Plancher. L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE UX- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public, sous réserve de respecter le règlement d'assainissement.

Les eaux usées autres que domestiques, sans caractéristiques spéciales sont admises sous les réserves suivantes :

- leur déversement doit être autorisé par le SAAM,
- de ne pas être susceptibles, par leur composition, leur débit ou leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des agents du service d'assainissement,
- de satisfaire aux conditions imposées par la loi dans le cas de rejet de l'effluent dans un réseau public d'assainissement pourvu d'une station d'épuration collective,
- les entreprises susceptibles de déverser accidentellement dans le réseau des huiles, du goudron, de la peinture ou des corps solides, sont tenues d'installer un puisard de décantation de capacité suffisante dont l'entretien est à leur charge.

Les eaux usées autres que domestiques, à caractéristiques spéciales ne peuvent être admises qu'après une convention particulière définissant les caractéristiques physico-chimiques des eaux usées et les conditions de raccordement.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UX- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- En dehors du secteur UXa³

Sauf indications contraires portées au plan les implantations seront les suivantes :

- terrains bordant la RD 950 : application de l'article L 111-1-4, selon indications portées sur le document graphique
- terrains bordant les autres voies : implantation libre des constructions à l'alignement ou en retrait sans marge minimum de recul.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III). De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

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

- En dehors du secteur UXa³

Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à :

- demi-hauteur de la construction ou installation, avec un minimum de 4 mètres
- 20 mètres pour les constructions ou installations édifiées sur un terrain adjacent à une habitation existante ou future. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation autorisées, telles que le logement de gardiennage.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III). De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

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

- En dehors du secteur UXa³

Deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans jamais être inférieure à 6 mètres.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III). De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

ARTICLE UX- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UX- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- En dehors du secteur UXa³

La hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur, qui prévoient que les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs suivantes, mesurées à partir du terrain naturel du plateau de la gare, cote IGN 120 m :

- entre la limite Ouest de la zone et la voie structurante dont le tracé de principe figure dans les orientations d'aménagement, la hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres.

- entre la voie structurante dont le tracé de principe figure dans les orientations d'aménagement et la limite Est de la zone, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres.

ARTICLE UX- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réalisation de constructions, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II- En dehors du secteur UXa³

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

a) Façades

Les façades pourront être traitées de la manière suivante :

- enduits finition gratté fin ou taloché, d'un ton pierre soutenu
- bardage à lames verticales ou horizontales, de bois peint ou naturel
- bardage métallique vertical ou horizontal, d'aspect sera non brillant.
- béton banché
- béton pierre

La couleur des façades devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires. En paysage ouvert, les teintes des façades seront sombres. En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

b) Toitures

Les couvertures pourront être constitués des matériaux suivants :

- couverture terrasse
- tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre
- plaque de fibre ciment de coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise
- tuiles creuses de couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, posées en chapeau sur plaques ondulées
- tuiles romanes de terre cuite

La couleur des toitures devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

c) Clôtures

Les clôtures sur rues et séparatives doivent être constituées de :

- grilles ou grillages doublés de haies vives
- haies vives simples

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées. En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

III – Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE UX- 12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité et de la clientèle sera assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans le secteur indicé 3, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

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

1) Espaces libres et plantations

- En dehors du secteur UXa³

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers, qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans le secteur UXa³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future à vocation d'équipements, organisée de l'urbanisation, ouverte à l'urbanisation immédiatement.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- secteur de Bas-Parchaimbault en cohérence avec l'évolution du bourg de Saint Léger de la Martinière
- secteur du Champ de Cormier en attente des aménagements envisagés sur la commune de Saint Léger de la Martinière et du déplacement éventuel du stade Beausoleil
- secteur de la Chagnée, en prévision de besoins d'extension de l'hôpital et autres besoins encore non définis.

Dans les deux premiers secteurs (Bas-Parchaimbault et Champ du Cormier), l'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'extension des réseaux de viabilisation.

Dans le secteur de la Chagnée, l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ou sous forme d'opération d'ensemble, compatible avec le principe de réalisation d'une voie de liaison entre la route communale de la Roche et la Route Départementale 737.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE AUe- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les logements qui ne sont pas liés aux gardiennages ou au fonctionnement des équipements admis dans la zone
- Les activités artisanales et industrielles, entrepôts
- Les commerces, services, bureaux,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable,

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

- Les constructions, à vocation d'équipements, desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.
- Les opérations d'ensemble, à vocation d'équipements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération et recevront un traitement paysager.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AUe- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines

conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE AUe- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

L'implantation des constructions est libre à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

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

- 1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.
- 2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE AUe- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUe- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de toit, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE AUe- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

a) Façades

Les façades pourront être traitées de la manière suivante :

- enduits finition gratté fin ou taloché, d'un ton pierre soutenu
- bardage à lames verticales ou horizontales, de bois peint ou naturel
- bardage métallique vertical ou horizontal, d'aspect sera non brillant.
- béton banché

- béton pierre

La couleur des façades devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires. En paysage ouvert, les teintes des façades seront sombres. En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

b) Toitures

Les couvertures pourront être constituées des matériaux suivants :

- couverture terrasse
- tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre
- plaque de fibre ciment de coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise
- tuiles creuses de couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, posées en chapeau sur plaques ondulées
- tuiles romanes de terre cuite

La couleur des toitures devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires. Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

c) Clôtures

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

ARTICLE AUe- 12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération, sera assuré en dehors des voies publiques.

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

1) Espaces libres et plantations

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être constituée de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2) Espaces boisés classés

Sans objet

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER AUh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUh correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés. Ils sont suffisamment équipés en leur périphérie immédiate pour être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit :

- de la Jonchère,
- de Bas-Parchaimbault,
- des plateaux de Saint-Hilaire,
- de la Fosse aux Chevaux.

Ce dernier secteur est indicé 3. Dans ce secteur compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les secteurs des plateaux de Saint-Hilaire et de la Fosse aux Chevaux, ont fait l'objet d'une réflexion préalable dont les principes figurent dans les orientations d'aménagement et sont traduites dans ce règlement.

Cette zone comprend quelques constructions existantes dans le secteur des Plateaux de Saint-Hilaire.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE AUh- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les activités industrielles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole
- Les constructions isolées et les opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I – Pour l'urbanisation des unités de la zone :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble.

II - Pour les constructions existantes,

Sont admises :

- les extensions limitées à 50 % de la Surface Plancher.des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- la construction d'annexes dans la limite de 60 m² de Surface Plancher.supplémentaire par rapport à la Surface Plancher.existante à la date d'approbation du PLU à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent,
- les piscines.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

Les accès directs sur les voies existantes sont interdits.

2. Voirie

- Dans les secteurs des Jonchères et de Parchaimbault :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec :

- une emprise comprise entre 6 et 8 mètres (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)
- et une chaussée comprise entre 4 m et 5,5 mètres. (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

- Dans les secteurs de la Fosse aux Chevaux et des Plateaux de Saint-Hilaire :

Les voies nouvelles à créer devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Des liaisons piétonnes devront être créées. Leur tracé devra être compatible avec les tracés de principe figurant dans les orientations d'aménagement.

- Dans tous les secteurs

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AUh- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE AUh- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1/ Secteur de La Jonchère- Bas parchaimbault

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en tout partie à l'alignement sur rue,
- soit avec un recul minimum de 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

2/ Secteur des plateaux de Saint-Hilaire

1) Les constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, venelle, place).

2) Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements et permis groupé), il est admis la possibilité d'avoir une implantation en retrait sur 25% de l'opération. La distance de retrait n'est pas réglementée.

Règle de calcul des 25%

Le pétitionnaire devra répondre à l'une ou l'autre de ces conditions suivantes :

- 25% du nombre de lots
- 25% de la surface cumulée des lots à bâtir (hors voirie, stationnement et espaces communs)
- 25% du nombre de construction principale à usage d'habitation
- 25% du linéaire de façade de construction principale

3/ Dans le secteur AUh³ (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1/ En dehors du secteur AUh³

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

2/ Dans le secteur AUh³ (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE AUh- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUh- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I- En dehors du secteur AUh³

1) La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit, mesurés par rapport au terrain naturel.

2) Toutefois une hauteur différente pourra être admise pour des constructions contiguës à des constructions existantes dont l'altitude est supérieure, dans la limite de cette hauteur et à condition que ce dépassement de hauteur soit justifié par des raisons d'ordonnancement architectural.

3) Pour les équipements publics, une hauteur supérieure peut être admise lorsque cela permet de répondre aux normes en vigueur au moment de leur conception, et si aucune autre solution (enfouissement partiel...) n'est techniquement et économiquement envisageable.

II- Dans le secteur AUh³ (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE AUh- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières en dehors du secteur AUh³

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtiers sont interdits pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre
- murs de pierres sèches ou béton pierre
- murets surmontés de grilles
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées
- haie vive simple

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

III – Prescriptions particulières au secteur AUh³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

ARTICLE AUh- 12 - STATIONNEMENT

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

2) Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Rappel de l'article R 111.4 § 4 et 5 du code de l'urbanisme : « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface plancher existant avant le commencement des travaux. »

3) Rappel : L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans le secteur indicé 3, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

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

1/ Espaces libres et plantations

- En dehors du secteur AUh³

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Ces plantations et traitements paysagers devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans le secteur AUh³

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE A URBANISER AU³

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU³ correspond à l'emprise des voies de l'ancienne gare. Constitué en majorité de terrains naturels, le secteur comprend également des bâtiments existants (silos et entrepôts) situés sur le plateau de la gare. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation mixte avec des commerces, services et équipements ainsi que des logements.

Ce secteur est indicé 3 car il est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

Ce secteur n'est pas suffisamment équipé et n'est pas destiné à une urbanisation immédiate. Son évolution dépendra d'études complémentaires pour l'élaboration d'un plan d'ensemble et de la cessation de tout ou partie des activités qui occupent le site actuellement.

Néanmoins ce secteur a fait l'objet d'une réflexion préalable à son aménagement dont les principes figurent dans les orientations d'aménagement et sont traduites dans ce règlement.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II liés aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE AU³- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article AU³- 2.

ARTICLE AU³- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations ne compromettent pas la réalisation de l'urbanisation de cette zone, qu'elles respectent les principes exprimés dans les orientations d'aménagement, et sous réserve de la mise en place de mesures spécifiques de prise en compte des risques sanitaires éventuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU³- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc..... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

2. Voirie

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AU³- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE AU³- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AU³- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble de la zone AU³ étant compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité.

D'autre part, les aménagements et constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les orientations d'aménagement établies pour le secteur.

ARTICLE AU³- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

D'autre part, les aménagements et constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les orientations d'aménagement établies pour le secteur.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des espaces boisés classés.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité.

ARTICLE AU³- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU³- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU³- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le secteur AU³ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

De plus, les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur, qui prévoient que les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs suivantes, mesurées à partir du terrain naturel du plateau de la gare, cote IGN 120 m :

- entre la limite Ouest de la zone et la voie structurante dont le tracé de principe figure dans les orientations d'aménagement, la hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres.

- entre la voie structurante dont le tracé de principe figure dans les orientations d'aménagement et la limite Est de la zone, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres.

Une hauteur de 22 mètres maximum est autorisée pour les équipements radioélectriques nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité qui dépendent d'une réglementation distincte (à démontrer dans le projet).

ARTICLE AU³- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le secteur AU³ est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Une hauteur de 2,20 mètres est autorisée pour les clôtures nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité qui dépendent d'une réglementation distincte (à démontrer dans le projet).

ARTICLE AU³- 12 - STATIONNEMENT

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

Des dispositions différentes sont autorisées en cas de mutualisation d'un parc de stationnement pour les usagers de constructions d'au moins deux structures distinctes et localisées à forte proximité.

2) Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Rappel de l'article R 111.4 § 4 et 5 du code de l'urbanisme : « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface plancher existant avant le commencement des travaux. »

ARTICLE AU³- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres et plantations

Le secteur AU³ étant compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Ces plantations et traitements paysagers devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 3 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU³- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE URBAINE AUXa

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à destination d'activités artisanales, commerciales et de services.
Ces activités seront non nuisantes, limitées aux ICPE soumises à déclaration, la zone correspond à la prolongation au nord de la ZA de la Chagnée

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

ARTICLE AUXa- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation qui n'est pas liée au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole

Sont également interdites :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE AUXa- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE AUXa- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc....

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération. Elles devront, par leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par la circulation des poids lourds. Les intersections de voiries doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids lourds. Elles recevront un aménagement paysager.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les poids lourds.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AUXa- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public, sous réserve de respecter le règlement d'assainissement.

Les eaux usées autres que domestiques, sans caractéristiques spéciales sont admises sous les réserves suivantes :

- leur déversement doit être autorisé par le SAAM,
- de ne pas être susceptibles, par leur composition, leur débit ou leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des agents du service d'assainissement,
- de satisfaire aux conditions imposées par la loi dans le cas de rejet de l'effluent dans un réseau public d'assainissement pourvu d'une station d'épuration collective,
- les entreprises susceptibles de déverser accidentellement dans le réseau des huiles, du goudron, de la peinture ou des corps solides, sont tenues d'installer un puisard de décantation de capacité suffisante dont l'entretien est à leur charge.

Les eaux usées autres que domestiques, à caractéristiques spéciales ne peuvent être admises qu'après une convention particulière définissant les caractéristiques physico-chimiques des eaux usées et les conditions de raccordement.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE AUXa- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Sauf indications contraires portées au plan les implantations seront les suivantes :

- implantation libre des constructions à l'alignement ou en retrait sans marge minimum de recul.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la construction projetée est inférieure à 6 mètres de hauteur (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 6 mètres.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUXa- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUXa- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 12 mètres.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUXa- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réalisation de constructions, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

a) Façades

Les façades pourront être traitées de la manière suivante :

- enduits finition gratté fin ou taloché, d'un ton pierre soutenu
- bardage à lames verticales ou horizontales, de bois peint ou naturel
- bardage métallique vertical ou horizontal, d'aspect sera non brillant.
- béton banché
- béton pierre

La couleur des façades devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires. En paysage ouvert, les teintes des façades seront sombres. En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

b) Toitures

Les couvertures pourront être constituées des matériaux suivants :

- couverture terrasse
- tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre
- plaque de fibre ciment de coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise
- tuiles creuses de couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, posées en chapeau sur plaques ondulées
- tuiles romanes de terre cuite

La couleur des toitures devra s'inspirer des couleurs traditionnelles et éviter les couleurs claires.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

c) Clôtures

Les clôtures sur rues et séparatives doivent être constituées de :

- grilles ou grillages doublés de haies vives
- haies vives simples

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées. En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

ARTICLE AUXa- 12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité et de la clientèle sera assuré en dehors des voies publiques.

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

1) Espaces libres et plantations

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers, qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'aménagement paysager doit respecter les principes figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUXa- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à des terrains naturels destinés à de l'habitat futur, en continuité du village de la Roche.

Ce secteur n'est pas suffisamment équipé en leur périphérie immédiate pour être ouvert à l'urbanisation. Son évolution dépendra d'études complémentaires pour définir les équipements de desserte. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification du PLU.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE AU- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article AU-2 ci après.

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

Sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

Les accès directs sur les voies existantes sont interdits.

2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec :

- une emprise comprise entre 6 et 8 mètres (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)
- et une chaussée comprise entre 4 m et 5,5 mètres. (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales seront conservées et absorbées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

1) Les constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, venelle, place).

2) Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements et permis groupé), il est admis la possibilité d'avoir une implantation en retrait sur 25% de l'opération. La distance de retrait n'est pas réglementée.

Règle de calcul des 25%

Le pétitionnaire devra répondre à l'une ou l'autre de ces conditions suivantes :

- 25% du nombre de lots
- 25% de la surface cumulée des lots à bâtir (hors voirie, stationnement et espaces communs)
- 25% du nombre de construction principale à usage d'habitation
- 25% du linéaire de façade de construction principale

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

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

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit, mesurés par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

II - Prescriptions particulières

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux ou teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtières sont interdits pour les constructions d'un seul niveau. Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et pente de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et forme de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures traditionnelles environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

Les clôtures en limite de l'emprise publique pourront être constituées de la manière suivante :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

Les clôtures en limite séparative :

Sauf conservation ou reconstitution des murs existants selon des mises en œuvre traditionnelles (murs en pierre sèche), seules seront admises les clôtures constituées d'une haie vive d'essences variées, avec ou sans grillage. Celui-ci sera de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine. Le soubassement maçonné n'excédera pas la hauteur de 10 cm.

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

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

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

1/ Espaces libres et plantations

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE A- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations autres que celles soumises à des conditions particulières définies à l'article 2.

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

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments et éléments intéressants repérés au titre de l'article L 123-1-5-7ème.

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont autorisés :

- les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration ;
 - les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles à condition d'être liés à l'activité agricole de l'exploitation.
 - les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités agro-touristiques (gîtes et camping à la ferme, sauf parc résidentiel de loisirs et habitations légères de loisir) liées à l'activité agricole de la zone, à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 150 m des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de
- Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale –
ERRATUM du 07/09/2018
Dossier d'approbation – Juillet 2018
Règlement écrit

l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

- Les bâtiments annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abris de jardins...) et abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de 60 m² de Surface Plancher supplémentaire par rapport à la Surface Plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

- Les piscines à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

- Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

- Le changement de destination, en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration, des bâtiments repérés dans le plan graphique, pour leur intérêt architectural, au titre des articles L.123.3-1, R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sont interdits sur les voies à grande circulation et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être adaptées aux besoins de circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

3. Ecoulement des eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permet pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées au fossé. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. (Code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

1 - Implantation par rapport à la RD 948 et la RD 950

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m de l'axe de la RD 748 et 75 m de l'axe de la RD 950.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Toutefois les constructions exemptées de la marge de recul de 75 m de l'axe de la RD 950 et 100 m de l'axe de la RD 948, doivent respecter une marge de recul minimum de 35 m de l'axe de ces voies.

2 - Implantation par rapport aux autres voies

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Toutefois, les bâtiments autorisés aux deux premiers alinéas de l'article A2 doivent s'implanter à 150 m minimum, des limites des zones U, AU et leurs secteurs ainsi que des secteurs Nh.

Dans les autres cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

D'autre part, les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas :

- d'une extension d'un bâtiment existant,
- ou afin de favoriser une meilleure insertion paysagère d'un bâtiment neuf d'exploitation à proximité de bâtiments anciens existants.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

2- Dispositions particulières aux constructions existantes repérées au titre L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Voir « Repérage du patrimoine bâti ») ainsi que les bâtiments repérés sur le document graphique, pour leur intérêt architectural, au titre des articles L.123.3-1, R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme :

Les bâtiments et les murs repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être restaurés et conservés. Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la création d'un accès lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement.

Les travaux de restauration et d'entretien seront réalisés suivant des techniques adaptées aux édifices et aux savoirs faire de leur époque de construction.

Couvertures

D'une manière générale la pente (28 à 40%), les formes originelles et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés. En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse de terre cuite, de tons en harmonie avec les tuiles environnantes. Les chapeaux seront réalisés de préférence avec des tuiles de réemploi. Les courants pourront être neufs. Les faîtages seront réalisés en tuiles demi ronde, avec embarrure au mortier de sable et de chaux naturelle. Les lucarnes et les châssis de toiture, incompatibles avec la préservation de l'unité des toitures en tuiles, ne seront pas autorisés. Cependant les éclairages de combles pourront être autorisés sous forme de châssis tabatière de petites dimensions.

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

Restauration de façades

Les façades en pierre taillées, destinées à être vues, seront nettoyées avec un lavage doux, et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres, sans élargissement de leur épaisseur.

Toute la modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées...) sera conservée et restaurée, dans la pierre d'origine et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être utilisé.

Les façades construites en maçonnerie tout venant (moellons non taillés, peu dégrossis et de petite taille), destinées à être recouvertes d'un parement de protection, seront recouvertes d'un enduit traditionnel, au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, finition grattée fin ou talochée, sans saillie ni creux par rapport au nu des pierres d'encadrement des baies.

Pour les quelques constructions construites en moellons non enduits (murs, édifices d'accompagnement, bâtiment ruraux...), les murs pourront être rejointoyés avec un mortier de sable de carrière et de chaux naturelle, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

D'autres parements pourront être autorisés (notamment bardage bois) dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique, ou d'extension de la construction, sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

Modification de façade / création de baies

Les modifications des façades en pierres seront réalisées avec des matériaux similaires à l'existant (pierre de taille ou moellon calcaire), hourdis au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière.

Les projets de modifications de baies (réouverture, création, modification de taille ou suppression de baie) seront autorisés sous réserve de respecter les règles suivantes :

- s'intégrer dans un projet de recomposition d'ensemble de la façade,
- l'implantation et les proportions des nouvelles baies devront respecter l'identité architecturale de l'édifice et s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante,
- les ouvertures créées ou modifiées recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction.

Menuiseries

Dans la mesure où leur état technique le permet, les portes et fenêtres et leurs ferrures anciennes seront restaurées et conservées ou restituées à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Les nouveaux modèles s'inspireront des anciens : s'il y a lieu, les profils courbes des pièces d'appuis seront restitués (doucines, quart de rond) et les petits bois seront positionnés à l'extérieur du vitrage. Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

Les volets d'occultation des baies, seront, dans la mesure du possible, restaurés et conservés ou restitués à l'identique. Toutes les occultations d'une même façade seront de même facture et seront préférentiellement en bois peint.

Les volets à lames verticales seront contreventés par un cadre, des barres horizontales ou contre lattage, ou un assemblage à queue d'aronde. L'emploi d'écharpe oblique ne sera pas autorisé. Les volets roulants extérieurs et persiennes en PVC ne sont pas autorisés

Les portes de garages seront adaptées à la forme et à l'époque de la baie. Elles seront placées en feuillure et constituées de lames verticale ou horizontales de bois peint, sans hublot.

D'autres matériaux que le bois (notamment l'acier ou l'aluminium pré laqué) et d'autres dessins de menuiserie pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif).

3- Dispositions particulières aux autres constructions existantes non repérées

Couvertures

En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse ou tuiles romanes de terre cuite, de tons en harmonie avec les tuiles environnantes.

Restauration de façades

La réfection des joints et enduits sera réalisée au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

Les ouvertures créées ou modifiées devront s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante et recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

Menuiseries

Les menuiseries remplacées devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

D'autres matériaux de couvertures, façades, menuiseries, pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif), et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

4- Dispositions particulières aux constructions neuves destinées à l'habitation

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux ou teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtières sont interdits pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux ou forme de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

5- Dispositions particulières aux bâtiments d'exploitation et d'activité

Façades

Les façades pourront être traitées de la manière suivante :

- enduits, finition gratté fin ou taloché, d'un ton pierre soutenu,
- bardage à lames verticales ou horizontales, de bois peint ou naturel
- bardage métallique vertical ou horizontal, d'aspect sera non brillant.

En paysage ouvert, les teintes des façades seront sombres.

En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes

Couvertures

Les couvertures auront une pente variant de 28 à 40% et pourront être composées des matériaux suivants :

- tuiles creuses de couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, posées en chapeau sur plaques ondulées
- tuiles romanes de terre cuite

- tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre
- plaque de fibre ciment de coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux pourront être autorisés.

6- Dispositions particulières aux clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures traditionnelles environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

Les clôtures en limite de l'emprise publique pourront être constituées de la manière suivante :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

Les clôtures en limite séparative :

Sauf conservation ou reconstitution des murs existants selon des mises en œuvre traditionnelles (murs en pierre sèche), seules seront admises les clôtures constituées d'une haie vive d'essences variées, avec ou sans grillage. Celui-ci sera de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine. Le soubassement maçonné n'excédera pas la hauteur de 10 cm.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

1 - Espaces libres

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces de plus de 100 m² réservés au stationnement de véhicules, devront être arborés.

2 – Plantations

Les bâtiments techniques et installations classées liées à l'agriculture ainsi que les aires de stockage devront être masquées par des écrans végétaux, constitués d'essences variées

3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

4- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La **zone N** est un secteur naturel de plateau. Ce secteur inclut certains villages, dans lesquels une évolution de l'habitat existant et des changements de destination de constructions existantes, sont autorisés → villages de Virlebanc, Métairie aux moines, Petit Chaigneau, Chantegrelet, Fontgrive, Saint-Faziol.

Il comprend également un secteur proche du centre ville et du site des Mines d'Argent des Rois Francs, soumis au risque lié à la présence de cavités souterraines.

La zone N comprend également les quatre sous-secteurs suivants :

- **secteur Np**, secteur naturel remarquable présentant un intérêt paysager et secteurs de vallée. Il inclut en partie les espaces classés en site Natura 2000 des Grottes de Loubeau.

- **secteur Nh** : secteur d'habitat rural, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel un développement mesuré de l'habitat est autorisé, à la condition qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages et sous réserve qu'il respecte les règles particulières d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, défini pour chaque village → villages de La Roche, Saint-Thibault, Parchaimbault

- **secteur Ne** : secteur naturel d'équipements culturels, sportifs et de loisirs, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel sont autorisés les travaux d'aménagement des installations existantes, sous condition → le camping, la piscine d'été et le Site des Mines d'Argent des Rois Francs

- **secteur Nv** : secteur, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel on autorise les installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages et qu'elles respectent les règles particulières d'implantation et d'aspect extérieur des constructions (constructions à simples rez-de-chaussée, définition des volumes et des hauteurs, emprise au sol,...) et de traitement des VRD (voiries, clôtures, traitement paysager)

Certains secteurs naturels comportent un indice 4 indiquant qu'ils sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP, et qu'ils sont constitutifs de l'écrin du patrimoine protégé ou en co-visibilité avec les monuments historiques. Ils incluent, en partie, les espaces classés en site Natura 2000 des Grottes de Loubeau. Dans ces secteurs, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

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

ARTICLE N- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments et éléments intéressants repérés au titre de l'article L 123-1-5-7ème.

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

Les bâtiments annexes (garage, abris de jardins...) aux constructions existantes ne sont pas autorisés en zone inondable.

III – Dans tous les secteurs

1 - Dans la zone N

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension* mesurée des habitations existantes limitée à 50 % de la Surface Plancher. des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. **De plus, il est recommandé de veiller à limiter l'emprise au sol de ces aménagements et extensions.**
Pour les aménagements et extensions qui ne créaient pas de surface de plancher, celles-ci sont admises dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- le changement de destination en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration à condition que le bâtiment soit construit en dur, édifié depuis plus de 10 ans et avec un souci d'intégration dans l'environnement,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Les bâtiments annexes aux habitations et activités sont autorisés (garage, abris de jardins...) ainsi que les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de :

- 60 m² de Surface Plancher. supplémentaire par rapport à la Surface Plancher. existante à la date d'approbation du PLU **et dans la limite de 80 m² d'emprise au sol,**
- à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

Les piscines à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

Les ouvrages, ainsi que des affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des infrastructures routières (déviation de la RD 948).

** Pour rappel (Cf. Lexique national d'urbanisme) : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*

2- Dans les secteurs Np et Np⁴

Sont admis :

- l'aménagement de constructions existantes
- le changement de destination en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration, à condition que le bâtiment soit construit en dur et édifié avant 1950 et avec un souci d'intégration dans l'environnement.
- les bâtiments annexes aux habitations, activités et constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité (garage, abris de jardins...) ainsi que les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de :

- 20 m² de Surface Plancher. supplémentaire par rapport à la Surface Plancher. existante à la date d'approbation du PLU **et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol,**
- à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.
- les aménagements légers non pérennes, de type terrasse, espace poubelle, etc., liés aux constructions et- installations nécessaires aux équipements de défense et de sécurité.

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de respecter le règlement sanitaire départemental.

Sont admis également :

- les installations complémentaires d'intérêt collectif nécessaire au traitement des eaux usées, de nature à réduire les rejets dans le milieu naturel, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.
- les ouvrages, ainsi que des affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des infrastructures routières (déviation de la RD 948).
- les cheminements piétonniers, cyclables et équestres, non bitumés, les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte :
 - à la préservation des zones humides,
 - plus généralement, au caractère des lieux, d'un point de vue historique, paysager ou environnemental,
 - et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.
- les réaménagements des voies existantes, des espaces publics existants et du stationnement public existant. Ces réaménagements ne devront pas faire augmenter l'imperméabilité des sols.

3 - Dans le secteur Nh

Sont admises les constructions et installations citées au paragraphe précédent, pour le secteur N, dans les mêmes conditions.

En outre, sont admises les constructions neuves à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Sont admis également :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

4 - Dans le secteur Ne

Dans le secteur du camping, sont admis :

- les travaux d'aménagement des installations existantes destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions et installations d'équipement de loisirs de plein air, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur de la piscine d'été, sont admis :

- les travaux d'aménagement des installations existantes destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions et installations d'équipement de loisir de plein air, sous réserve de ne pas augmenter la taille du bassin,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur du Site des Mines d'Argent des Rois Francs :

- les travaux d'aménagement des installations muséographiques, d'accueil du public destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions,
 - les constructions neuves dans le cadre du développement de l'équipement,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Sont admis également :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

5- Dans le secteur Nv

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des installations d'intérêt collectif ainsi qu'aux installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sont interdits sur les voies à grande circulation et les sentiers de randonnées.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être adaptées aux besoins de circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

ARTICLE N- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

3. Ecoulement des eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales seront conservées et absorbées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE N- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

1- Implantation par rapport à la déviation de la RD 948 et la RD 950

En dehors des espaces urbanisés, en l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m de l'axe de la déviation de la RD 948 et 75 m de l'axe de la RD 950.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Toutefois les constructions exemptées de la marge de recul de 75 m de l'axe de la RD 950, et 100 m de l'axe de la déviation de la RD 948 doivent respecter une marge de recul minimum de 35 m de l'axe de ces voies.

2- Implantation par rapport aux autres voies

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies, sur tout ou partie de la façade.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour l'implantation des constructions à l'alignement des constructions voisines existantes, lorsque celles-ci sont implantées à une distance inférieure,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes,
- pour les constructions annexes.

à condition que cela ne crée pas gêne pour la sécurité (en terme de visibilité des accès et des croisements) et la circulation des véhicules,

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

3- Dispositions particulières applicables aux secteurs Ne⁴ et Np⁴

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

4- Dispositions particulières applicables au secteur Nh

Les constructions nouvelles devront être implantées en tout partie à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, route, venelle), à condition que cela ne crée pas de gêne pour la sécurité (en terme de visibilité des accès et des croisements) et la circulation des véhicules.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour l'implantation des constructions à alignement des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes,
- pour les constructions annexes.

5- Dispositions particulières applicables au secteur Nv

Les façades des constructions neuves ou des extensions de constructions devront être implantées en tout ou partie à l'alignement sur l'espace public ou privé de desserte. Les implantations ne sont pas réglementées par rapport aux autres voies.

6- Implantation par rapport aux rives des cours d'eau

Les constructions de toute nature doivent être édifiées à au moins 10 m des rives des cours d'eau, à l'exception des installations complémentaires d'intérêt collectif (station d'épuration, etc...) ou de nature à réduire les rejets dans le milieu naturel, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE N- 9 - EMPRISE AU SOL

I – Dans la zone N et le secteur Np

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

II - Dans les secteurs Nh, Ne et Nv

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

En cas de changement d'usage ou extension de construction existante, cette règle ne s'applique pas, à condition que les constructions soient raccordées au réseau d'assainissement collectif ou qu'elles aient un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I- Dans la zone N

Les constructions autorisées ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- hauteur de la construction existante, en cas d'extension
- 3,5 mètres à l'égout, pour les annexes

II- Dans les secteurs Np ou Np⁴

Les constructions autorisées ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 3,5 mètres à l'égout, pour les annexes, seules constructions nouvelles autorisées
- hauteur de la construction existante, en cas d'aménagement

III- Dans les secteurs Nh

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, sauf pour l'aménagement de constructions existantes ou l'extension des constructions existantes qui pourront être d'une hauteur égale à celle des constructions voisines.

IV- Dans les secteurs Ne

Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'accompagnement de ces équipements prévus dans ces secteurs, la hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout.

V- Dans le secteur Nv

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un niveau sans dépasser 5 mètres au point le plus haut de la construction. La modification du modelé du terrain sera strictement limitée de façon à assurer l'horizontalité des plateformes.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.

2- Dans la zone N et les secteurs Np, Nh et Ne

a/ Constructions existantes repérées au titre L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Voir « Repérage du patrimoine bâti »).

Les bâtiments et les murs repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être restaurés et conservés. Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la création d'un accès lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente.
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Les travaux de restauration et d'entretien seront réalisés suivant des techniques adaptées aux édifices et aux savoirs faire de leur époque de construction.

Couvertures

D'une manière générale la pente (28 à 40%), les formes originelles et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés. En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse de terre cuite, de tons en harmonie avec les tuiles environnantes. Les chapeaux seront réalisés de préférence avec des tuiles de réemploi. Les courants pourront être neufs. Les faîtages seront réalisés en tuiles demi ronde, avec embarrure au mortier de sable et de chaux naturelle. Les lucarnes et les châssis de toiture, incompatibles avec la préservation de l'unité des toitures en tuiles, ne seront pas autorisés. Cependant les éclairages de combles pourront être autorisés sous forme de châssis tabatière de petites dimensions.

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

Restauration de façades

Les façades en pierre taillées, destinées à être vues, seront nettoyées avec un lavage doux, et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres, sans élargissement de leur épaisseur.

Toute la modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées...) sera conservée et restaurée, dans la pierre d'origine et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être utilisé.

Les façades construites en maçonnerie tout venant (moellons non taillés, peu dégrossis et de petite taille), destinées à être recouvertes d'un parement de protection, seront recouvertes d'un enduit traditionnel, au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, finition grattée fin ou talochée, sans saillie ni creux par rapport au nu des pierres d'encadrement des baies.

Pour les quelques constructions construites en moellons non enduits (murs, édifices d'accompagnement, bâtiment ruraux...), les murs pourront être rejointoyés avec un mortier de sable de carrière et de chaux naturelle, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

D'autres parements pourront être autorisés (notamment bardage bois) dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique, ou d'extension de la construction, sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

Modification de façade / création de baies

Les modifications des façades en pierres seront réalisées avec des matériaux similaires à l'existant (pierre de taille ou moellon calcaire), hourdis au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière.

Les projets de modifications de baies (réouverture, création, modification de taille ou suppression de baie) seront autorisés sous réserve de respecter les règles suivantes :

- s'intégrer dans un projet de recomposition d'ensemble de la façade
- l'implantation et les proportions des nouvelles baies devront respecter l'identité architecturale de l'édifice et s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante
- les ouvertures créées ou modifiées recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction

Menuiseries

Dans la mesure où leur état technique le permet, les portes et fenêtres et leurs ferrures anciennes seront restaurées et conservées ou restituées à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Les nouveaux modèles s'inspireront des anciens : s'il y a lieu, les profils courbes des pièces d'appuis seront restitués (doucines, quart de rond) et les petits bois seront positionnés à l'extérieur du vitrage. Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

Les volets d'occultation des baies, seront, dans la mesure du possible, restaurés et conservés ou restitués à l'identique.

Toutes les occultations d'une même façade seront de même facture et seront préférentiellement en bois peint.

Les volets à lames verticales seront contreventés par un cadre, des barres horizontales ou contre lattage, ou un assemblage à queue d'aronde. L'emploi d'écharpe oblique ne sera pas autorisé. Les volets roulants extérieurs et persiennes en PVC ne sont pas autorisés

Les portes de garages seront adaptées à la forme et à l'époque de la baie. Elles seront placées en feuillure et constituées de lames verticale ou horizontales de bois peint, sans hublot.

D'autres matériaux que le bois (notamment l'acier ou l'aluminium pré laqué) et d'autres dessins de menuiserie pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif).

b/ Autres constructions existantes non repérées

Couvertures

En cas de réfection, leur remplacement sera de préférence en tuile creuse ou tuiles romanes de terre cuite, de tons en harmonie avec les tuiles environnantes.

Restauration de façades

La réfection des joints et enduits sera réalisée au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière, dont la couleur sera proche de celle des pierres.

Les ouvertures créées ou modifiées devront s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade existante et recevront un encadrement identique à celui des baies existantes de la construction

L'utilisation d'éléments préfabriqués tels que baguettes d'angles métallique ou plastiques, appuis de fenêtres ou seuil de portes en béton, sera évitée.

Menuiseries

Les menuiseries remplacées devront s'adapter à la forme de la baie. Elles seront posées en feuillure (environ à 20 cm du nu extérieur de la façade). Toutes les portes et fenêtres d'une même façade seront de même facture. Les menuiseries remplacées seront préférentiellement en bois peint.

D'autres matériaux de couvertures, façades, menuiseries, pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de mise en valeur architecturale contemporaine ou bioclimatique (notamment pour la création de serre pour apport solaire passif), et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et son environnement.

c/ Constructions neuves

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

Volumes

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux ou teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).

Couvertures

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtières sont interdits pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et forme de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...

Ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et forme de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...

Annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

d/ Clôtures

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures traditionnelles environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

En cas de présence de murets traditionnels en pierres repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

Les clôtures en limite de l'emprise publique pourront être constituées de la manière suivante :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- murs de pierres sèches ou béton pierre,
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées,
- haie vive simple.

Les clôtures en limite séparative :

Sauf conservation ou reconstitution des murs existants selon des mises en œuvre traditionnelles (murs en pierre sèche), seules seront admises les clôtures constituées d'une haie vive d'essences variées, avec ou sans grillage. Celui-ci sera de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine. Le soubassement maçonné n'excédera pas la hauteur de 10 cm.

3- Dans le secteur Np⁴ et Ne⁴

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Une hauteur de 2,20 mètres est autorisée pour les clôtures nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité qui dépendent d'une réglementation distincte (à démontrer dans le projet).

4 - Dans le secteur Nv

Les bâtiments de l'aire d'accueil des gens du voyage seront réalisés conformément aux règles concernant les constructions neuves ci-après. Toutefois, compte tenu de la spécificité de cet équipement, qui doit répondre à des critères de solidité et de facilité d'entretien et d'hygiène, la possibilité d'installation de blocs sanitaires préfabriqués sera exceptionnellement autorisée, sous réserve de prévoir un aménagement paysager, destiné à réduire l'impact des constructions dans le paysage (plantations de haies et d'écran végétaux...).

Les clôtures de l'aire d'accueil seront composées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur limitée à 1,80 m.

ARTICLE N- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans les secteurs indicés 4, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

Le réaménagement du stationnement public existant est autorisé à condition qu'il ne fasse pas augmenter l'étanchéité du revêtement.

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

1- Espaces libres et plantations

- En dehors des secteurs Np⁴ et Ne⁴

Le traitement végétal des espaces non bâtis sera privilégié (pelouse, verger, potager..) par rapport aux surfaces minérales. Les espaces de plus de 100 m² réservés au stationnement de véhicules devront être arborés. Les plantations nouvelles seront constituées de préférence d'essences variées.

Les bâtiments techniques ainsi que les bâtiments sanitaires de l'aire d'accueil des gens du voyage devront être masquées par des écrans végétaux, constitués d'essences variées.

- Dans les secteurs Np⁴ et Ne⁴

Les secteurs Np⁴ et Ne⁴ sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP et dans les cônes de vues sur les monuments historiques et la ville ancienne, repérés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme et au titre de la ZPPAUP. L'aménagement des espaces verts, les projets de suppression de plantations ou de nouvelles plantations, les aménagements d'aires de stationnement, devront respecter les prescriptions définies par la ZPPAUP (voir Titre III).

2- Espaces boisés classés

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

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 des Sols (COS).

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MELLOIS EN POITOU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU
DE MELLE (79)

Bilan de la concertation

SEPTEMBRE 2024

SOMMAIRE

Introduction.....	p 3
1) Modalités de concertation retenues	p 4
2) Mise en œuvre des modalités de concertation	p 4
3) Résultat de cette démarche	p 6

Introduction

La Communauté de Communes Mellois en Poitou a prescrit la modification simplifiée n°4 du PLU de Melle par une délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2024.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation est facultative pour la procédure de modification simplifiée n°4, celle-ci n'étant pas soumise à évaluation environnementale.

Cependant, il a été fait le choix d'utiliser, pour la procédure de modification simplifiée n°4, les outils mis en œuvre dans le cadre de la concertation obligatoire pour la Révision Allégée n°1 du PLU de Saint-Martin-lès-Melle, menée simultanément.

La concertation est menée selon les dispositions des articles L.103-3 à 103-6 du Code de l'Urbanisme.

Le présent document tire le bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle. À ce titre, il rappelle :

- les modalités de concertation retenues
- la manière dont ces modalités ont été mises en œuvre
- les résultats de cette démarche

1) Modalités de concertation retenues

La délibération prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU de Melle en date du 11 avril 2024 a défini comme modalités : « *le projet de modification simplifiée n°4 fera l'objet d'une mise à disposition d'un registre d'observation et d'un dossier au siège de la communauté de communes et en mairie de Melle, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que de publications d'informations sur le site internet de la communauté de communes Mellois en Poitou* ».

2) Mise en œuvre des modalités de concertation

Du lancement de la procédure de modification simplifiée n°4 au bilan de la concertation en Conseil Communautaire, les modalités de concertation définies dans la délibération du 11 avril 2024 ont été conformément mises en œuvre.

- **Mise à disposition d'un registre d'observation et d'un dossier portant sur la modification n°2 au siège de la Communauté de Communes et en mairie de Melle, aux jours et heures habituels d'ouverture au public**

Un dossier papier a été mis à disposition du public. Ce dossier comprenait notamment : la délibération de lancement et son annexe*, ainsi que le dossier de consultation.

** **Note de synthèse** qui présente le cadre de la procédure : les objectifs poursuivis, les évolutions et les périmètres concernés, le déroulement de la procédure (contenu du dossier / étape), la sensibilité environnementale du territoire, ainsi que le calendrier prévisionnel.*

Les registres n'ont fait l'objet d'aucune observation.

- **Publication d'informations sur le site internet de la Communauté de Communes Mellois en Poitou**

Le public a été informé du lancement de la procédure, de son déroulement et du contenu du dossier (délibération, note de synthèse, rapport de présentation, pièces du PLU modifiées) via le site internet de la communauté de Communes Mellois en Poitou, rubrique : **Aménagement** ➔ Documents d'urbanisme en cours d'évolution :

<https://www.melloisenpoitou.fr/les-actions/amenagement/45-documents-d-urbanisme-en-cours-d-elaboration>

3) Résultat de cette démarche

La concertation a été mise en œuvre dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU de Melle.

Les outils de concertation ont permis d'informer le public dès le lancement de la procédure, de rappeler les objectifs, les étapes et la manière de consulter le dossier ou de s'exprimer.

Le dossier n'a fait l'objet d'aucune observation.

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MELLOIS EN POITOU**

**MISE À DISPOSITION DU PUBLIC
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4
PLU DE MELLE (79)**

Note de présentation

Mise à disposition du public du 22 novembre au 24 décembre 2024



Maître d'ouvrage

Communauté de Communes Mellois en Poitou
Les Arcades – 2 place de Strasbourg
CS 60048 – 79500 MELLE

Téléphone : 05 49 29 83 93

Courriel : planification@melloisenpoitou.fr

Objets de la mise à disposition du public

La présente mise à disposition du public porte sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle.

Melle est une commune nouvelle qui résulte de la fusion le 1^{er} janvier 2019 de plusieurs communes.

La commune de Melle est couverte par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales des anciennes communes qui la constituent.

Le PLU de l'ancienne commune de Melle a été approuvé le 24 janvier 2007. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, dont la dernière, la modification simplifiée n°3 a été approuvée le 26 novembre 2018.

Compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 dans l'élaboration et la gestion des PLU, la Communauté de Communes Mellois en Poitou **a engagé lors du Conseil Communautaire du 11 avril 2024, la modification simplifiée n°4 du PLU de Melle.**

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle portent uniquement sur les documents suivants : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le plan de zonage et le règlement écrit. Elle a pour objectifs de :

- Compléter le règlement de la zone N afin de mieux encadrer l'emprise au sol des constructions ;
- Modifier le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « La fosse aux Chevaux », afin de l'adapter à un projet global d'habitat sur le reste du périmètre de l'OAP. (périmètre 1 – carte page suivante)
- Réduire une zone N au profit d'une zone Uc, afin de corriger une erreur établie à la suite de la modification du plan de zonage en 2014. (périmètre 2 – carte page suivante)

Périmètres de la modification simplifiée n°4



Concertation

Bien que facultative, la modification simplifiée n°4 a fait l'objet d'une concertation qui a pris les formes suivantes :

- Publication d'informations sur le site internet de la Communauté de Communes Mellois en Poitou ;
- Dossier et registre d'observation disponible au siège de la Communauté de Communes et en mairie de Melle ;

Les outils de concertation ont permis d'informer le public dès le lancement de la procédure, de rappeler les objectifs, les étapes et la manière de consulter le dossier ou de s'exprimer.

La concertation n'a donné lieu à aucune observation.

Sensibilités environnementales

La procédure n'est pas concernée par une évaluation environnementale systématique, mais par un examen au cas par cas ad-hoc, qui permet de décider si la modification simplifiée n°4 du PLU de Melle doit faire ou non l'objet d'une évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a **rendu un avis conforme à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale**.

De plus, la procédure est concernée par un passage en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), car elle réduit une zone naturelle (N).

Principaux textes régissant la procédure

La **procédure** de modification simplifiée est principalement régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

L'**examen au cas par cas ad-hoc** est régie par les articles :

- R.104-12 du Code de l'Urbanisme
- R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme

La **concertation** est régie par les articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La **mise à disposition du public** est régie par l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

➔ Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024.

Insertion de la mise à disposition du public dans la procédure administrative relative au PLU

Dans le déroulement de la procédure de modification simplifiée n°4, la mise à disposition du public se situe après la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) et le passage en CDPENAF pour avis, et avant son approbation en Conseil Communautaire. **(Cf. Synoptique page suivante)**

Décisions au terme de la mise à disposition du public et autorité compétente

À l'issue de la mise à disposition du public, un bilan sera tiré. Il sera présenté devant le Conseil Communautaire qui en délibérera.

Le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle pourra être modifié si nécessaire. Ces modifications tiendront compte des avis reçus des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et des observations du public.

Une fois ces éventuelles modifications apportées, le Conseil Communautaire pourra procéder à l'approbation de la procédure.

Synoptique

Modification simplifiée n°4

Lancement de la procédure par délibération du Conseil Communautaire (11/04/2024)

PHASE 1 – Constitution des dossiers

Élaboration du dossier (rapport de présentation et modifications du PLU)

Dossiers d'examen au cas par cas ad-hoc et saisine de la MRAe*

Délibération du Conseil Communautaire décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, tirant le bilan de la concertation et définissant les modalités de mise à disposition du public

PHASE 2 – Consultations et modifications avant approbation

Délibération du Conseil Territorial tirant le bilan de la concertation et fixant les modalités de mises à disposition du public

Notification du projet de modification simplifiée n°4 aux PPA et passage en CDPENAF pour avis

Mise à disposition du dossier auprès du public

Analyse des avis et observations

Bilan de la mise à disposition du public

Modifications éventuelles du dossier avant approbation

Présentation du bilan de la mise à disposition du public en Conseil Communautaire

Approbation de la procédure en Conseil Communautaire

Contrôle de légalité de l'État / Recours des tiers

Mise en ligne des PLU sur le Géoportail de l'urbanisme

Étape actuelle



*

MRAe : Mission Régionale
d'Autorité Environnementale

PPA : Personnes Publiques
Associées