

COMMUNE DE BRIOUX SUR BOUTONNE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRIOUX SUR BOUTONNE

REGLEMENT

Approuvé	27/07/2009
Modification simplifiée n° 1	16/12/2019
Modification n°1	
Révision allégée n°1	
Révision allégée n°2	

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2019
Le Président,

Fabrice MICHELET

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	4
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	5
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	10
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UX	16
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones a urbaniser, agricoles et naturelles	22
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AUh	23
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone AU	29
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone A	31
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone N	36

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brioux sur Boutonne.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

a) les zones urbaines

Comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce sont : la zone **UA**

la zone **UB**

la zone **UX**

La zone UX comporte 2 sous secteurs : la zone **UXa** et la zone **UXs**.

b) les zones à urbaniser

Constituées des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de la zone **AU** comportant un sous-secteur **AUh**.

c) la zone agricole

Constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit de la zone **A**.

Elle possède un sous-secteur :

- **Ap** agricole protégé. Toutes constructions et installations sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

d) les zones naturelles et forestières

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

Il s'agit de la zone **N** comportant les sous-secteurs **Nj**, **Npb**, **NLc**, **NLmc** et **Nf**

La zone N stricte comprend en partie la zone Natura 2000 qui est représentée sur le plan de zonage.

Pour tous les zonages, une trame distinguant les zones d'aléas moyens et forts représente les **zones inondables**. Les principes généraux d'utilisation des sols en zone inondable sont joints à la fin de ce présent document.

Lorsque une zone est comprise dans le **périmètre rapproché des forages** de la Cantine, le nom de la zone est indexé de la lettre « **f** ». On se reportera aux arrêtés préfectoraux des forages de la Cantine joints dans les servitudes d'utilité publique du PLU afin de préciser l'utilisation du sol.

ARTICLE 3 – SERVITUDES PARTICULIERES

- **les espaces boisés classés** : art. L.130-1 à L.130- 6, R 130-1 à R.130-24
cf article.13 du règlement et fin du rapport de présentation du PLU.

- **les emplacements réservés** : art. L.123-1, 8°, L.123-9 et L.423-1 cf. rapport de présentation.
Les ER y sont décrits en fin de rapport de présentation du PLU.

- l'application de l'article L.123-1-7

Les constructions identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les fossés sur la commune de Brioux sur Boutonne sont concernés par ce classement en L.123-1-7.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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 - OUVRAGES SPECIFIQUES ET AUTORISATIONS SPECIALES

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 et/ou 6, 7, 9, 14, du présent règlement est autorisée, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle détruite au moment du sinistre.

ARTICLE 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poteries monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie », soit à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (loi validée au 27 Septembre 1941 - Titre III)

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257 »

- Décret 86-192 du 05 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- Article R 111-3-2- du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont destinées à l'habitat et aux activités. Les équipements d'infrastructure et les réseaux existent ou seront réalisés dans un avenir proche.

- **la zone UA** correspond au centre ancien de Brioux sur Boutonne.

- **la zone UB** correspond au bourg de Brioux sur Boutonne ainsi qu'aux zones d'urbanisation formées par les plus conséquents hameaux sur le territoire communal. Elles se caractérisent par une densité plus ou moins faible.

- **la zone UX** est une zone vouée aux activités économiques. Elle accueille des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances : artisanat, commerce, services, bureaux et entrepôts commerciaux. Elle possède 2 sous-secteurs UXs pour les équipements d'assainissement et UXa qui correspond à un aménagement spécifique faisant l'objet de prescriptions supplémentaires, conformément à l'étude réalisée dans le cadre de la Loi Barnier (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme) dans la zone d'activité de la Mine d'Or.

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront.

Lorsque une zone est comprise dans le périmètre rapproché des forages de la Cantine, le nom de la zone est indexé de la lettre « f ». On se reportera aux arrêtés préfectoraux des forages de la Cantine joints dans les servitudes d'utilité publique du PLU afin de préciser l'utilisation du sol.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation mixte ancienne. Elle concerne plus précisément le centre historique du bourg de Brioux sur Boutonne.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R.421.28 e) du code de l'urbanisme (Permis de démolir).

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

UA ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux l'articles 2 UA, et particulièrement :

- les dépôts sauvages,
- les exhaussements et affouillements de sol.

Sont interdits les changements d'affectation des locaux commerciaux en habitation.

UA ARTICLE 2 - OCCUPATIONS DU SOL ADMISES

2 - 1 - Rappels : Sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière

2 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions,
- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les annexes aux constructions autorisées,
- les lotissements à usage d'habitation.
- les piscines

2 - 3 - Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve que le pétitionnaire propose un assainissement adapté à la taille et à l'usage de la construction si cette dernière n'est pas raccordable au réseau collectif.
- les changements d'affectation à usage artisanal ou de prestation de service, des locaux commerciaux, sous réserve qu'un point de vente ou qu'un accueil de la clientèle soit nécessaire à l'activité.
- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et de services à condition que les dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion) et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec des infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- les citernes à gaz ou à mazout si elles sont enterrées

2 - 4 – En zone de ppe (périmètre de protection éloignée des zones de captage) sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol définies dans l'article 2 -2 et 2 - 3 sous réserve qu'elles n'entraînent pas de risque de pollution des sols et par voie de conséquence de l'eau.

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

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

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées qui permettent la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

3 - 2 - La voirie :

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

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

UA ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - L'alimentation en eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - 2 - L'assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puits ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités : l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 3 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égouts ou au branchement d'eaux usées.

4 - 4 - Electricité - Téléphone : la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible et peints de la même couleur que la façade.

Les coffrets nécessaires à leurs installations doivent être en bois et intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UA ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où la parcelle n'est pas raccordée à l'assainissement collectif, le pétitionnaire devra apporter la preuve qu'un assainissement individuel satisfaisant pourra être installé sur la parcelle en accord avec les prescriptions de la commune.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement d'une des constructions existantes voisines.

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble sous réserve d'y être clairement définies.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à distance d'au moins 3 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 m.

UA ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

UA ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaire aux services publics et à l'intérêt collectif n'est pas limitée.

Les sous-sols dont la conception imposent une surélévation de la partie habitable, par rapport au niveau naturel du sol, sont interdits.

UA ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11 --1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- les toitures à une seule pente pour les habitations et bâtiments de plus de 3,5 m de hauteur au faîtage,
- les toitures à une seule pente sauf pour les appentis accolés à un bâtiment existant,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture et en bardage,
- les baies vitrées en rez-de-chaussée coté rue.

Sont exigés :

- des ouvertures rectangles à dominante verticale ($H=2/3$ de la largeur),
- les menuiseries et fermetures seront peintes dans une tonalité moyenne ou sombre,
- pour les toitures en pente, les toitures en tuiles CREUSES ou ROMANES de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. Leur pente sera comprise entre 28 et 40 %. Peuvent être admises les toitures en ardoises pour les bâtiments à un étage et plus, dans le cas d'une restauration à l'identique
- des teintes neutres à l'exception du blanc (exemple : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux) pour les menuiseries et volets
- des couleurs neutres de tonalité moyenne ou sombre (exemple : gris moyen, gris bleu, mastic, vert sombre, bleu sombre, rouge sombre etc.) pour les portes d'entrée (sans imposte cintrée ni châssis cintrés), de garage (sans hublot), de service et les volets battants (sans écharpe oblique)

Sont autorisés :

- les baies vitrées en rez-de-chaussée coté cour, les ouvertures sur le dernier étage ainsi que l'œil de bœuf au dernier étage
- pour les bâtiments contemporains : les toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc.)
- les panneaux solaires pour autant que la pose des capteurs solaires répondent à la nécessité de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Les panneaux devront être posés « sans » saillie dans la toiture. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substituera obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité devront être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimilés par la tuile ou l'ardoise. Dans le cas contraire, une implantation au sol sera recherchée. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- pour les bâtiments contemporains : des parois alternants baies vitrées et matériaux, divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton de site, béton de pierre etc.)
- les matériaux verriers sont admis,
- le bois pour le gros oeuvre est admis

11 - 2 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitations de la zone, cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le tissu résidentiel,
- le rythme des ouvertures (sauf dans le cas de constructions nécessitant un hall en rez-de-chaussée),
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans les bourgs et par l'emploi de pentes similaires à celles des toitures du bourg,

11 - 3 – Clôtures

Sont joints à ce présent règlement des croquis de principe sur les clôtures réalisés par le SDAP.

Les murs devront être réalisés en harmonie avec les murs adjacents.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les clôtures en murs de moellon de pierre de facture traditionnelle pourront avoir une hauteur de 1,60m. La hauteur considérée est celle mesurée sur l'espace public. La hauteur peut être supérieure s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique ou si l'on prolonge un mur existant.

Les murets (moins de 1m de hauteur) pourront être surmontés d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage vert gris ou de couleur sombre et doublés d'une haie vive d'essences locales variées.

Les murets constitués de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les lisses horizontales ou barreaux sont interdits

Les murs et murets de pierres devront être entretenus et conservés.

UA ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

UA ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme Espaces Boisés Classés, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants
 - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

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

Les haies destinées à clore les terrains seront composées d'essences locales.

Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

UA ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation mixte ancienne et récente.

La zone UB comporte un sous secteur UBf pour des parcelles contenues dans un périmètre de protection d'un captage d'eau.

Une partie du zonage UB est en zone inondable repérée sur le plan de zonage

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R.421.28 e) du code de l'urbanisme (Permis de démolir).

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

UB ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux l'articles 2 UB, et particulièrement :

- les dépôts sauvages,
- les exhaussements et affouillements de sol,
- les chenils de plus de trois chiens.

UB ARTICLE 2 - OCCUPATIONS DU SOL ADMISES

2 - 1 - Rappels : Sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures

2 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions,
- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les annexes aux constructions autorisées,
- les piscines

2 - 3 - Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et de services à condition que les dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion) et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec des infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemple : drogueries, laveries, stations services, etc...)
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- les citernes à gaz ou à mazout si elles sont enterrées

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront.

2 - 4 – En zone UBf sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Lorsque une zone est comprise dans le périmètre rapproché des forages de la Cantine, le nom de la zone est indexé de la lettre « f ». On se reportera aux arrêtés préfectoraux des forages de la Cantine joints dans les servitudes d'utilité publique du PLU afin de préciser l'utilisation du sol.

- En cas de réalisation d'un système de chauffage faisant appel à la géothermie, celui-ci sera réalisé par conduites horizontales enterrées à faible profondeur ou par forage peu profond captant seulement la nappe oxfordienne.

2 - 5 – En zone inondable sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les annexes et extensions autorisées dans l'article 2 -2 et 2 - 3 sous réserve qu'elles n'entraient pas complètement la circulation de l'eau sur la parcelle.

2 - 6 – En zone de ppe (périmètre de protection éloignée des zones de captage) sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol définies dans l'article 2 -2 et 2 - 3 sous réserve qu'elles n'entraînent pas de risque de pollution des sols et par voie de conséquence de l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

Tout nouvel accès sera interdit sur les voies classées à grande circulation.

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

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées qui permettent la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

3 - 2 - La voirie :

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

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

Les voies en impasse sont autorisées si elles desservent au maximum 4 habitations.

UB ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - L'alimentation en eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - 2 - L'assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puits ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités : l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 3 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égouts ou au branchement d'eaux usées.

4 - 4 - Electricité - Téléphone : la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible et peints de la même couleur que la façade.

Les coffrets nécessaires à leurs installations doivent être en bois et intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UB ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où la parcelle n'est pas raccordée à l'assainissement collectif, le pétitionnaire devra apporter la preuve qu'un assainissement individuel satisfaisant pourra être installé sur la parcelle, en accord avec les prescriptions de la commune.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- A l'alignement des voies
- Ou à 3 m minimum de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions peuvent être exceptionnellement implantées différemment sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions existantes voisines ou à agrandir.

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble sous réserve d'y être clairement définies.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à distance d'au moins 3 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 m. Cela ne s'applique pas pour les annexes.

UB ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

UB ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes sera limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaire aux services publics et à l'intérêt collectif n'est pas limitée.

Les sous-sols dont la conception imposent une surélévation de la partie habitable, par rapport au niveau naturel du sol, sont interdits.

UB ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

La pose de capteurs solaires, de menuiseries et volets, de baies vitrées et des vérandas est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas 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 des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

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

11 --1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- les toitures à une seule pente pour les habitations et bâtiments de plus de 3,5 m de hauteur au faîtage,
- les toitures à une seule pente sauf pour les appentis accolés à un bâtiment existant,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture et en bardage,

Sont exigés :

- des ouvertures rectangles à dominante verticale ($H=2/3$ de la largeur),
- les menuiseries et fermetures seront peintes dans une tonalité moyenne ou sombre,
- pour les toitures en pente, les toitures en tuiles dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes. Leur pente sera comprise entre 28 et 40 %. Peuvent être admises les toitures en ardoises pour les bâtiments à un étage et plus, dans le cas d'une restauration à l'identique

Sont autorisés :

- les baies vitrées en rez-de-chaussée, les ouvertures sur le dernier étage ainsi que l'œil de bœuf au dernier étage
- pour les bâtiments contemporains les toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc.)

- les panneaux solaires pour autant que la pose des capteurs solaires répondent à la nécessité de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Les panneaux devront être posés « sans » saillie dans la toiture. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substituera obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité devront être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimilés par la tuile ou l'ardoise. Dans le cas contraire, une implantation au sol sera recherchée. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- les matériaux verriers sont admis,
- le bois pour le gros oeuvre est admis
- pour les bâtiments contemporains des parois alternants baies vitrées et matériaux, divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton de site, béton de pierre etc.)

11 - 2 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitations de la zone, cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le tissu résidentiel,
- le rythme des ouvertures (sauf dans le cas de constructions nécessitant un hall en rez-de-chaussée),
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans les bourgs et par l'emploi de pentes similaires à celles des toitures des constructions voisines,

11 - 3 - Clôtures

Sont joints à ce présent règlement des croquis de principe sur les clôtures réalisés par le SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Paysage).

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui des murs adjacents..

Les clôtures en murs de moellon de pierre de facture traditionnelle pourront avoir une hauteur de 1,60m. La hauteur considérée est celle mesurée sur l'espace public.

Les lisses horizontales ou barreaux sont interdits

Les murets (moins de 1m de hauteur) pourront être surmontés d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage vert et doublés d'une haie vive d'essences locales variées.

Les murets constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les murs et murets de pierres devront être entretenus et conservés.

Les grillages verts, gris ou de couleur sombre sur cornières métalliques vertes doublés de végétaux sont autorisés.

Des hauteurs supérieures sont possibles s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique ou si l'on prolonge un mur existant.

UB ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

UB ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme Espaces Boisés Classés, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants

- - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

Les haies destinées à clore les terrains seront composées d'essences locales.

Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

UB ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Cette zone réservée principalement à l'implantation commerciale, artisanale ou industrielle, pouvant engendrer des nuisances pour l'habitat.

Elle comporte 2 sous-secteurs

- UXs qui correspond à une station d'épuration
- UXa qui correspond à un aménagement spécifique faisant l'objet de prescriptions supplémentaires, conformément à l'étude réalisée dans le cadre de la Loi Barnier (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme) dans la zone d'activité de la Mine d'Or.

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

UX ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 2 UX et particulièrement :

- les dépôts sauvages,
- les exhaussements et affouillements de sol.

UX ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2 - 1 - Rappels : Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures

2 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et opérations à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services, d'entrepôts et d'industrie,
- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les annexes et extensions aux constructions autorisées,
- les constructions directement liées et nécessaires aux activités existantes,
- la réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants
- les lotissements à usage d'activités.
- les stands de tir.

Toutes ces occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion)
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et services autorisés dans la zone.

2 - 3 - en UXs, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions directement liées et nécessaires aux activités de la station d'épuration
- la réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants.

2 - 4 – En zone inondable sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les annexes et extensions autorisées dans l'article 2 -2 et 2 - 3 sous réserve qu'elles n'entraient pas complètement la circulation de l'eau sur la parcelle.

2 - 5 – En zone de ppe (périmètre de protection éloignée des zones de captage) sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol définies dans l'article 2 -2 et 2 - 3 sous réserve qu'elles n'entraînent pas de risque de pollution des sols et par voie de conséquence de l'eau.

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront.

UX ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2 - La voirie

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

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UX ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – L'alimentation en eau potable

Tous les modes d'occupations du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

4.2 - L'assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4 - 2 - 2 - Eaux résiduelles liées aux activités : l'évacuation des eaux résiduelles liées aux activités dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Il pourra être exigé pour les eaux issues de l'activité professionnelle (aire de lavage etc...) un dispositif séparateur (débourbeur, déshuileur...), avant évacuation vers le dispositif de traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.

En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Le choix du système d'assainissement devra être précédé d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et d'une étude à la parcelle réalisée dans le cadre d'une occupation ou utilisation du sol.

Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 - 3 - Eaux pluviales : Le libre écoulement doit être maintenu ainsi que la régulation des débits aux différents exutoires. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. Les débits de fuites maximums autorisés ne pourront être supérieurs aux débits des terrains naturels agricoles. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales souillées ruisselant sur les infrastructures telles que voiries et parkings, qu'elles soient privées ou publiques, devront faire l'objet d'un traitement approprié (décanteur, déshuileur, dégrillage, etc...) avant rejet dans le milieu naturel.

4.4. Eaux industrielles :

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux industrielles en provenance des divers équipements implantés dans sa parcelle.

L'évacuation de ces eaux industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Il pourra être exigé pour les eaux issues de l'activité professionnelle (aire de lavage etc...) un dispositif séparateur (débourbeur, déshuileur...), avant évacuation vers le dispositif de traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés, bassins, collecteurs d'eaux pluviales ou système d'assainissement eaux usées individuel est interdite.

4.5 Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, 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 ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourneaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue).
- télédistribution éventuelle

UX ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations de prétraitement éventuellement nécessaire en fonction de l'établissement et du caractère de pollution des eaux rejetées (eaux usées et industrielles).

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

Toute construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de l'axe de toutes les voies.

Il n'est pas fixé de distance pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques internes à la zone.

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

Tout bâtiment doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu).

En zone UXa :

Les constructions devront s'implanter soit :

- avec un retrait égal à la moitié de la hauteur
- avec un retrait minimum de 4 mètres.

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

Sans objet

UX ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

UX ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée, et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions artisanales ne pourra pas dépasser 8 m à l'égout du toit.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment d'activité qu'elle accompagne.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements collectifs n'est pas limitée.

En zone Uxa :

Les hauteurs des constructions ne pourront excéder :

- 8 mètres au faîtage pour les bâtiments implantés le long de la RD 950.
- 12 mètres au faîtage pour les autres bâtiments.

Les acrotères sont considérés comme des faîtages.

UX ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR

11 - 1 - Constructions et leurs annexes

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas 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.

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie de couleur compatible avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industrielle et le bâti existant.

Quand le mode de construction, les formes ou l'usage des bâtiments nécessiteront l'emploi de matériaux non traditionnels, ceux-ci seront admis quand leur qualité de longévité et d'aspect seront suffisants pour assurer la bonne tenue des façades et des ouvertures.

Les constructions devront s'intégrer aux formes et pentes du terrain, sur terrain plat ou faiblement penté, les mouvements de terrains (buttes de terre) sont proscrits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

L'utilisation de matériaux de couvertures et d'enduits rappelant ceux utilisés sur les autres bâtis est recommandée.

Les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles soient prélaquées.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie est fixée à 2 mètres le long des limites séparatives et à 1,50 m le long des voies et emprises publiques.

Sont interdits :

Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

En zone UXa :

Constructions et leurs annexes :

La couleur

On utilisera des couleurs foncées, de faible clarté, sur les plus grandes surfaces des bâtiments.

Des couleurs plus claires, et/ou plus vives (saturées) pourront être utilisées ponctuellement :

- afin de souligner le fractionnement des bâtiments.
- pour le traitement des angles de bâtiments (liserés).

La volumétrie

Les volumes seront fractionnés. A défaut de pouvoir séparer en plusieurs volumes, ce fractionnement pourra être traité visuellement par le traitement des façades :

- En utilisant des bardages bois sur une partie des bâtiments.
- En utilisant des couleurs différentes.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits sur les parcelles sauf en limite de propriété sous réserve de justifier de la bonne intégration du projet dans l'environnement dans l'autorisation d'urbanisme (photographies de l'environnement proche et dans l'environnement lointain, insertion graphique dans l'environnement proche et lointain et coupes du terrain avant et après travaux).

11 - 2 – les clôtures

Les clôtures seront réalisées

- en grillage sur cornières métalliques, et pourront être doublées de haies. Ce type de clôture n'excèdera pas 1,80 m. Le grillage devra être de couleur sombre (marron, vert ou bleu). Une hauteur supérieure est autorisée si elle répond à une nécessité définie dans un règlement spécifique à l'activité de l'entreprise (protection des entreprises classées...)
- en mur plein, ton pierre, droit, d'une hauteur maximale de 1,80 m, et pourront être doublées de haies d'essences locales en mélange.

- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

UX ARTICLE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique ou afin d'assurer la sécurité des usagers.

Pour toutes les constructions à usage de commerces, il est exigé une place de stationnement par 35 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

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

Les terrains classés au plan comme Espaces Boisés Classés, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants
 - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

Il faut que les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement soient plantées ou engazonnées. Il devra être planté au minimum un arbre de haut jet pour 2 places de parking, soit sur le parking même, soit ailleurs sur la parcelle sous réserve d'en justifier les raisons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les bâtiments quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouve pas altérés.

La parcelle qui accueille une nouvelle construction doit être plantée sur au moins deux côtés.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UX ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

a) Selon l'article R.123-6 (D.N°2001-260, 27mars 2001, art.1^{er}) :

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** » ou « **zones AUh** ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinées à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

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

Elles comprennent :

- les zones à **vocation principale d'habitat**. Celles-ci se déclinent en zone :
 - les **zones AUh** qui sont urbanisables à **court terme** dans le respect des schémas proposés au dossier Orientations d'Aménagement,
Les secteurs en AUh sont constructibles sous réserve de l'élaboration d'un plan d'ensemble.
 - les **zones AU** qui sont urbanisables à **moyen terme** dans le respect des schémas proposés et après modification du PLU

b) La **zone A** est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle possède un sous-secteur :

- **Ap** qui est inconstructible. Toutes constructions et installations sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) La **zone N** est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle possède 4 sous-secteurs :

- **Nj** concerne les zones de jardins, seul les constructions d'annexes y sont autorisées
- **Npb** à vocation résidentielle, qui correspond à de petites zones d'habitat où l'architecture vernaculaire est à protéger. La construction neuve y est interdite seuls sont possibles des aménagements, extensions... des constructions existantes
- **NL** qui correspond aux zones de loisirs et **NLmc** pour le terrain de MotoCross.
- **Nf** pour la zone où sont présents les forages et qui correspond au périmètre de protection immédiat

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront.

Lorsque une zone est comprise dans le périmètre rapproché des forages de la Cantine, le nom de la zone est indexé de la lettre « f ». On se reportera aux arrêtés préfectoraux des forages de la Cantine joints dans les servitudes d'utilité publique du PLU afin de préciser l'utilisation du sol.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE AUh

Caractère de la zone AUh

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'opérateur devra se référer aux principes énoncés dans les orientations d'aménagement. Les secteurs pourront être urbanisés en différentes phases, à condition que l'aménageur ne compromette pas les phases ultérieures en prévoyant les réseaux et les voies suffisamment dimensionnés.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas entraver les terrains non urbanisés.

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

AUh ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux l'articles 2 AUh et particulièrement :

- les dépôts sauvages,
- les exhaussements et affouillements de sol.

AUh ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures

2 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

Toute construction à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service qui respecte le projet d'organisation esquissé au dossier Orientations d'Aménagements et sous réserve que les constructions à usage artisanal, commercial et de service ne provoquent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.

- les opérations à usage d'habitation d'ensemble, ou d'une partie intégrée à un plan d'ensemble, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du secteur d'ensemble,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services à condition de s'intégrer dans le volume de la construction d'une opération à usage d'habitation et d'être compatible avec la vocation d'habitat de la zone. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation et accès) et les équipements collectifs,
- les installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement, affouillement et exhaussements prévus dans l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- les annexes aux constructions autorisées sous réserve que la construction principale soit réalisée,

2 - 3 - Sont admises sous réserve, les occupations suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple : droguerie, laverie, chaufferie etc... et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation et accès) et les autres équipements collectifs.

- les citernes à gaz ou à mazout si elles sont enterrées

2 - 4 – En zone inondable sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les annexes et extensions autorisées dans l'article 2 -2 et 2 - 3 sous réserve qu'elles n'entravent pas complètement la circulation de l'eau sur la parcelle.

2 - 5 – En zone de ppe (périmètre de protection éloignée des zones de captage) sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol définies dans l'article 2 -2 et 2 - 3 sous réserve qu'elles n'entraînent pas de risque de pollution des sols et par voie de conséquence de l'eau.

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUh ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

Toute demande d'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Elle sera également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les parcelles enclavées sont inconstructibles. Une voie de desserte, répondant aux caractéristiques énoncées ci-dessous, interne à la zone, doit être créée.

3 - 2 - La voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. On pourra déroger à cette règle si la voie ne dessert que trois habitations maximum.

En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.

AUh ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - Alimentation en eau potable

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

4 - 2 - Assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe ; à défaut ou dans l'attente de sa réalisation toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puits ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités : l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cadre d'un pré-traitement est nécessaire. En attente de la réalisation de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 2 - 3 - En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et branchements des réseaux suffisants pour les équipements futurs.

4 - 3 - Eaux pluviales les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égouts ou au branchement d'eaux usées.

4 - 4 - Réseaux divers

Dans les lotissements à usage d'habitation ou groupe d'habitations à créer, les réseaux électriques, télécommunication et télédistribution devront être réalisés en souterrain... Ce n'est qu'à ce titre que cette voirie pourra être reprise à terme dans le domaine communal si la demande en est faite.

AUh ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter

- soit en limite
- soit à 3 m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance d'au moins 3 m de la limite.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres de 3 m minimum.

AUh ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

AUh ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs, de superstructure et d'infrastructure.

AUh ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

La pose de capteurs solaires, de menuiseries et volets, de baies vitrées et des vérandas est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas 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 des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11 - 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage et des perspectives sera demandée.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- les toitures à une seule pente pour les habitations et bâtiments de plus de 3,5 m de hauteur au faîtage,
- les toitures à une seule pente sauf pour les appentis accolés à un bâtiment existant,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture et en bardage,

Sont exigés :

- des matériaux présents dans l'architecture vernaculaire : bois, pierre, chaux, enduits tons naturels (pierre locale, sable de pays...) pour les parements en pierres, les enduits tons pierre ou tons chauds pastels,
- des teintes neutres à l'exception du blanc (exemple : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux) pour les menuiseries et volets
- des couleurs neutres de tonalité moyenne ou sombre (exemple : gris moyen, gris bleu, mastic, vert sombre, bleu sombre, rouge sombre etc.) pour les portes d'entrée (sans imposte cintrée ni châssis cintrés), de garage (sans hublot), de service et les volets battants (sans écharpe oblique)
- les ouvertures à dominante verticale,

Sont autorisés :

- le bois pour le gros œuvre et les matériaux verriers sont admis.
- les panneaux solaires pour autant que la pose des capteurs solaires répondent à la nécessité de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Les panneaux devront être posés « sans » saillie dans la toiture. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substituera obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité devront être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimilés par la tuile ou l'ardoise. Dans le cas contraire, une implantation au sol sera recherchée. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux

intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

- pour les bâtiments contemporains : des parois alternants baies vitrées et matériaux, divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton de site, béton de pierre etc.)
- pour les bâtiments contemporains : les toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc.)

11 - 2 - Autres constructions :

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitations de la zone, cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le tissu résidentiel,
- le rythme des ouvertures (sauf dans le cas de constructions nécessitant un hall en rez-de-chaussée),
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans le bourg et les hameaux et par l'emploi de pentes similaires à celles des toitures du bourg et des hameaux.

Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement. Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4m, au-delà la couverture présentera deux versants avec le faîtage dans le sens de la longueur.

11 - 3 – Clôtures :

Sont joints à ce présent règlement des croquis de principe sur les clôtures réalisés par le SDAP.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les clôtures en murs de moellon de pierre de facture traditionnelle pourront avoir une hauteur de 1,60 m. La hauteur considérée est celle mesurée sur l'espace public.

Les murs de pierres sèches devront être entretenus et conservés.

Les murets (moins de 1m de hauteur) pourront être surmontés d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage vert ou gris ou de couleur sombre et doublés d'une haie vive d'essences locales variées.

Les murets constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les grillages verts sur cornières métalliques vertes doublés de végétaux sont autorisés.

Des hauteurs supérieures sont possibles s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique ou si l'on prolonge un mur existant.

Clôtures sur rue

- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublées d'un grillage ou non,
- soit d'un bahut de 1,20 m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur,
- soit d'un mur en pierre de 1,20 à 2 mètres de hauteur maximale

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées soit par une haie vive d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non, soit pas un mur en maçonnerie ou en pierre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1m20 pour les maçonneries enduites et à 2 m pour les murs en pierre.

Les murs bahut seront enduits sur toutes leurs faces.

AUh ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitations, le stationnement d'au moins deux véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

AUh ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espace paysager adapté à l'environnement.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants
 - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 2 places de stationnement.

Les haies destinées à clore les terrains seront composées d'essences locales.

Sont déconseillés pour les haies de clôture les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

Section III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUh ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE AU

Caractère de la zone AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. Les secteurs pourront être urbanisés en différentes phases, à condition que l'aménageur ne compromette pas les phases ultérieures en prévoyant les réseaux et les voies suffisamment dimensionnés.

La zone AU qui a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle correspond dans l'ensemble au secteur à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement n'existent pas ou ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

La zone AU est fermée à l'urbanisation et ne peut s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU.

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

AU ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles qui sont stipulés à l'article 2 secteurs AU et particulièrement :

- les dépôts sauvages,
- les exhaussements et affouillements de sol.

AU ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les installations et travaux, définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt publics et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

AU ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

AU ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

AU ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

AU ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

AU ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Sans objet

AU ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

AU ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espace paysager adapté à l'environnement.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants
 - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

Section III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Cette zone est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle possède ~~un sous-secteur~~ deux sous-secteurs :

- **Ap soit agricole protégé** qui est inconstructible. Toutes constructions et installations sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Afa qui correspond à une activité isolée au sein de la zone agricole pour laquelle il faut permettre à minima l'évolution des constructions existantes (extensions, changement de destination)**
- L'indice « f » indique que la zone est située dans le ppr des captages d'eau de la Cantine
- **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU**

SOLA ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

INTERDITES :

1.1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 2 A et particulièrement :

- Les annexes des maisons d'habitations supérieures à 20m²,
- les dépôts sauvages,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excèdent deux mètres,
- les établissements et les dépôts industriels
- l'ouverture de carrières et de gravières

1 – 2 - Dans le sous- secteur Ap (agricole protégé)

Toutes constructions et installations, y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

2 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que leurs annexes sous réserves qu'elles soient directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées dans un rayon de 100 m des bâtiments d'exploitations.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 - 3 - Dans le secteur Ap, sont admises exclusivement les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics n'ayant pas d'impact notable sur l'environnement.
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels.

2 - 4 – En zone Apf et Af sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour ces zones est comprises dans le périmètre rapproché des forages de la Cantine. On se reportera aux arrêtés préfectoraux des forages de la Cantine joints dans les servitudes d'utilité publique du PLU afin de préciser l'utilisation du sol.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,

- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que leurs annexes sous réserves qu'elles soient directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées dans un rayon de 100 m des bâtiments d'exploitations.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de réalisation d'un système de chauffage faisant appel à la géothermie, celui-ci sera réalisé par conduites horizontales enterrées à faible profondeur ou par forage peu profond captant seulement la nappe oxfordienne.

2 - 4 5 – En zone inondable sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les annexes et extensions autorisées dans l'article 2 -2 ; 2 - 3 et 2 – 4, sous réserve qu'elles n'entravent pas complètement la circulation de l'eau sur la parcelle.

2- 5 6 – En zone de ppe (périmètre de protection éloignée des zones de captage) sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol définies dans l'article 2 -2 ; 2 - 3 et 2 – 4, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de risque de pollution des sols et par voie de conséquence de l'eau.

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront.

2 - 7 – En zone Afa sont également admises, sous réserve, les occupations et utilisations suivantes :

- Le changement de destination des constructions existantes, pour de l'activité artisanale et de bureau strictement liée à l'activité artisanale, et à condition :
 - d'être compatible avec le milieu environnant
 - de ne pas apporter pas de gêne à l'activité agricole
- Les travaux et les extensions mesurées des constructions existantes à condition :
 - d'être limités à 30 % maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la procédure de révision allégée n°2 du PLU et dans la continuité des constructions existantes
 - qu'ils ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur
- La création d'annexes à condition qu'elle ne dépasse pas une emprise au sol de 30 m² et qu'elle se situe à moins de 30 m de la construction principale à laquelle elle se rattache
- Les systèmes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales liés aux destinations autorisées au présent article (2-7).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

2 - 1 - Les accès

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

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

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

3 - 2 - La voirie

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

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

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

A ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf s'il est justifié que l'occupation ou l'utilisation du sol ne nécessite pas le réseau public d'eau potable.

4 - 2 – Assainissement

4 - 2 - 1- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. Si l'occupation ou l'utilisation du sol ne nécessite pas de traitement des eaux usées, la demande d'autorisation d'urbanisme doit le justifier.

A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés.

A ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- Les constructions doivent s'implanter à 10 m au minimum de l'emprise des routes départementales
- Les constructions doivent s'implanter à 6 m de l'emprise des autres voies

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

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- à une distance d'au moins 3 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

L'implantation devra tenir compte de la topographie afin d'éviter les positions sur le point le plus haut de la parcelle, alors on devra déroger à la marge de recul de 3 m si nécessaire.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4m.

L'implantation devra tenir compte de la topographie afin d'éviter les positions sur le point le plus haut de la parcelle, alors on devra déroger à la marge de recul de 4 m si nécessaire.

Les annexes ne pourront pas être distantes de plus de 10m de la construction principale.

A ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

A ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaire aux services publics et à l'intérêt collectif n'est pas limitée.

A ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

Pour toutes les constructions, le noir, les couleurs criardes et claires sont interdites pour le gros œuvre.

Le plan et l'implantation de la construction devront respecter la topographie originelle du terrain, de manière à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits.

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Ces prescriptions s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

11 - 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- les toitures à une seule pente pour les habitations et bâtiments de plus de 3,50 m de hauteur au faîtage,
- les toitures à une seule pente sauf pour les appentis accolés à un bâtiment existant,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture et en bardage

Sont exigés :

- des ouvertures rectangles à dominante verticale
- les menuiseries et fermetures seront peintes dans une tonalité moyenne ou sombre,
- des teintes neutres à l'exception du blanc (exemple : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux) pour les menuiseries et volets
- des couleurs neutres de tonalité moyenne ou sombre (exemple : gris moyen, gris bleu, mastic, vert sombre, bleu sombre, rouge sombre etc.) pour les portes d'entrée (sans imposte cintrée ni châssis cintrés), de garage (sans hublot), de service et les volets battants (sans écharpe oblique)

Sont autorisés :

- pour les bâtiments contemporains : les toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc.)
- les matériaux verriers sont admis,
- le bois pour le gros œuvre est admis
- les baies vitrées en rez-de-chaussée, les ouvertures sur le dernier étage ainsi que l'œil de bœuf au dernier étage
- les panneaux solaires pour autant que la pose des capteurs solaires répondent à la nécessité de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Les panneaux devront être posés « sans » saillie dans la toiture. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substituera obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise.

Les suggestions d'étanchéité devront être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimilés par la tuile ou l'ardoise. Dans le cas contraire, une implantation au sol sera recherchée. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

- pour les bâtiments contemporains des parois alternants baies vitrées et matériaux, divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton de site, béton de pierre etc.)

11 - 2 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitations de la zone, cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le tissu résidentiel,
- le rythme des ouvertures (sauf dans le cas de constructions nécessitant un hall en rez-de-chaussée),
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans les hameaux et par l'emploi de pentes similaires à celles des toitures du hameau,
- les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne doivent être laissés apparents.
- la fibre de ciment de teinte naturelle est autorisée en toiture.
- l'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit pour les toitures et les parois verticales. Elle sera autorisée si elle est peinte, suivant les couleurs autorisées : teintes naturelles, vert, gris moyen.

Les constructions agricoles annexes du corps de bâtiment principal et accolées à celui-ci, des toitures à faible pente inférieure à 10% peuvent être admises derrière les relevés d'acrotère pour autant que le projet général soit équilibré.

Les hangars de forme rectangulaire n'étant pas des extensions au bâtiment principal seront privilégiés et seront parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel, couvert avec une toiture à 2 pans avec pente de 21 à 30 % et le faîtage dans le sens de la longueur.

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée et la pente de couverture sera comprise entre 28% et 40%.

11 - 3 - Clôtures :

La hauteur des murs doit être similaire à celle des murs mitoyens, en l'absence de hauteur de mur de référence, sa hauteur maximale ne pourra pas excéder 2m.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les murs de pierres devront être entretenus et conservés.

Les grillages verts sur cornières métalliques vertes sont autorisés. Ils pourront être doublés d'une haie.

A ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

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

Dans les espaces délimités au plan comme Espaces Boisés Classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants
 - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'abattage d'arbre caractéristique est interdit.

Dans le cas de plantation de haie nouvelle, elle doit être composée d'essences locales. Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

La parcelle qui accueille une nouvelle construction doit être plantée de haies sur au moins deux côtés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N est destinée à être protégée pour la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique, historique ou touristique. Elle correspond plus particulièrement à des espaces naturels remarquables à préserver, il s'agit essentiellement des sites localisés dans la vallée de la Boutonne et la vallée du Ponthioux. Ces espaces naturels comprennent la majeure partie des zones Natura 2000.

Elle possède 4 secteurs

- **Nj** pour les jardins
- **Npb** pour les petits ensembles d'habitations à restaurer
- **NLc** pour les zones de loisirs
- **NLmc** pour le terrain de MotoCross.
- **Npbf** pour la zone où sont présents les forages et qui correspond au périmètre de protection immédiat

Pour les zones concernées par le site Natura 2000, les **articles L.414-4 et suivants du code de l'environnement** s'appliquent :

« I.- Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L.122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

II. L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet mentionné au premier alinéa du I s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site.

III. Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont prises à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV. Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public. »

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

N ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 2 N et particulièrement :

- Les annexes de plus de 30 m² et / ou de plus de 4,5 m de haut (faîtage),
- les dépôts sauvages,
- les établissements et les dépôts industriels
- l'ouverture de carrières et de gravières
- les exhaussements et affouillements du sol soumis ou non à autorisation sauf ceux nécessaires à la réalisation d'équipements autorisés dans la zone.

N ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions et conditions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres. (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront en complément des conditions ci-après.

2 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures,

2 - 2 - En N sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif sont autorisés :
 - à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
 - à condition qu'ils n'aient pas un impact notable sur l'environnement en particulier s'ils sont situés en zone Natura 2000.
 - la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
 - les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - a - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène tels que les sanitaires lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b - A l'exclusion de toute forme d'hébergement à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existante :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher et en bois.
 - c - les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 e L.341-2 du code de l'environnement.
- Les aménagements mentionnés aux a et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2 - 3 - En Nj sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- les annexes aux constructions existantes dont les piscines.

2 - 4 - En Npb sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- le changement d'affectation à usage d'habitation, de bâtiments de structure ancienne de qualité, possédant les murs ou le toit en bon état de conservation,
- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de leur surface initiale au sol, par rapport à l'immeuble existant à la date d'approbation du PLU.
- les annexes aux constructions existantes,
- la construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
- les abris pour animaux dans un autre cadre que celui de l'exploitation agricole mais d'une surface limitée à 20 m² et en bois

2 - 4 - En NLc sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants, en lien avec l'activité de camping ;
- les constructions démontables, en lien avec l'activité de camping

- les constructions transparentes à l'eau, en lien avec l'activité de camping.

2 - 5 - En NLmc sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants, en lien avec l'activité de MotoCross ;
- les constructions légères, en lien avec l'activité de MotoCross ;

2 – 6 - Sont admises, en Npbf, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions directement liées et nécessaires aux activités de la station de forage
- la réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants.
- En cas de réalisation d'un système de chauffage faisant appel à la géothermie, celui-ci sera réalisé par conduites horizontales enterrées à faible profondeur ou par forage peu profond captant seulement la nappe oxfordienne.

2 - 4 – En zone inondable sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les annexes et extensions autorisées dans l'article 2 -2 ; 2 - 3 ; 2 – 4 ; 2 – 5 et 2 – 6, sous réserve qu'elles n'entravent pas complètement la circulation de l'eau sur la parcelle.

2 - 5 – En zone de ppe (périmètre de protection éloignée des zones de captage) sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol définies dans l'article 2 -2 ; 2 - 3 ; 2 – 4 ; 2 – 5 et 2 – 6, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de risque de pollution des sols et par voie de conséquence de l'eau.

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, les interdictions et conditions formulées par les principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres. (Document de la DDE 79, avril 2003) s'imposeront en complément des conditions ci-après.

Lorsque une zone est comprise dans le périmètre rapproché des forages de la Cantine, le nom de la zone est indexé de la lettre « f ». On se reportera aux arrêtés préfectoraux des forages de la Cantine joints dans les servitudes d'utilité publique du PLU afin de préciser l'utilisation du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

N ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3 - 1 - Les accès

Tout nouvel accès sera interdit sur les voies classées à grande circulation.

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

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

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

3 - 2 - La voirie

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

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

N ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4 - 1 - Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf s'il est justifié que l'occupation ou l'utilisation du sol ne nécessite pas le réseau public d'eau potable.

4 - 2 - Assainissement

4 - 2 - 1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. Si l'occupation ou l'utilisation du sol ne nécessite pas de traitement des eaux usées, la demande d'autorisation d'urbanisme doit le justifier.

A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

4 - 2 - 2 - Eaux pluviales

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

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

N ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter :

- A l'alignement des voies
- Ou à 3 m minimum de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions peuvent être exceptionnellement implantées différemment sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions existantes à agrandir.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à distance d'au moins 3 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 m.

N ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

N ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à la hauteur des bâtiments existants sur lesquelles la construction s'appuie.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaire aux services publics et à l'intérêt collectif n'est pas limitée.

Les annexes ne doivent pas excéder 4,5m au faîtage.

N ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Elles peuvent être refusées si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère 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 des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11 -1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le noir, le blanc et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue et autres plaques ondulées en couverture et en bardage,
- les toitures à une seule pente, pour des habitations et bâtiments de plus de 3,5 m de hauteur au faîtage,
- les toitures à une seule pente sauf pour les appentis accolés à un bâtiment existant,
- les volets roulants avec un coffre extérieur,

Sont exigés :

- des ouvertures à dominante verticale, carré au dernier étage, l'œil de bœuf au dernier étage,
- les menuiseries et fermetures seront peintes dans une tonalité moyenne ou sombre (les tons lasurés sont proscrits),
- pour les toiture en pente, les toitures seront en tuiles CREUSES ou ROMANES de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. Leur pente sera comprise en 30 et 40 %. L'ardoise sera autorisée dans de cadre de réfection à l'identique,
- des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre locale », « sable de pays »...) lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints,
- des teintes neutres à l'exception du blanc (exemple : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux) pour les menuiseries et volets
- des couleurs neutres de tonalité moyenne ou sombre (exemple : gris moyen, gris bleu, mastic, vert sombre, bleu sombre, rouge sombre etc.) pour les portes d'entrée (sans imposte cintrée ni châssis cintrés), de garage (sans hublot), de service et les volets battants (sans écharpe oblique)

Sont autorisés :

- Les plaques ondulées en toiture si elles sont recouvertes de tuiles,
- les matériaux verriers
- les toitures terrasse
- les panneaux solaires pour autant que la pose des capteurs solaires répondent à la nécessité de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Les panneaux devront être posés « sans » saillie dans la toiture. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substituera obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité devront être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimilés par la tuile ou l'ardoise. Dans le cas contraire, une implantation au sol sera recherchée. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la

spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Sont autorisés pour les annexes sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- les plaques de fibro-ciment et la tôle laquée ou peint en toiture, suivant les couleurs autorisées : teintes naturelles, vert, gris moyen.
- les bardages bois ou en tôle laquée ou peinte, suivant les couleurs autorisées : teintes naturelles, vert, gris moyen.

11 - 2 – En Npb Clôtures

Les clôtures en murs pleins devront avoir une hauteur maximum de 1,6 m, mesuré depuis l'espace public, quand il est mitoyen avec celui-ci. Ils pourront dépasser cette hauteur s'ils prolongent un mur existant plus haut ou s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les murs et murets de pierres devront être entretenus et conservés.

N ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

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

Dans les espaces délimités au plan comme Espaces Boisés Classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Les défrichements (c'est-à-dire les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements) sont interdits ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants
 - s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222.-1 du code forestier,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978, pris après avis du centre Régional de la Propriété Forestière

L'abattage d'arbre caractéristique est interdit.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

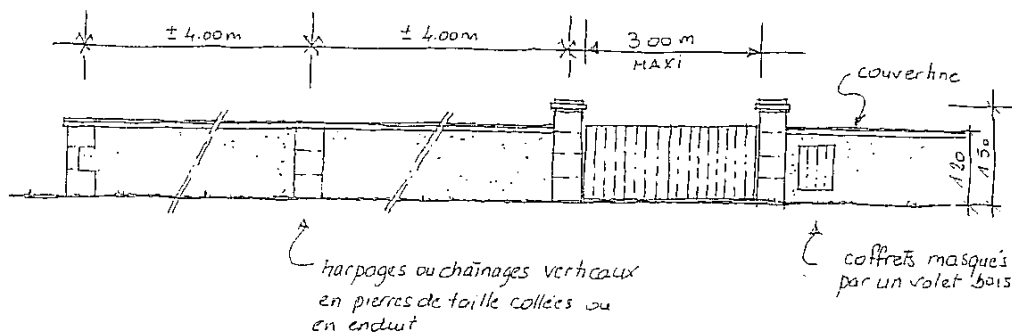
Les nouvelles plantations de haies seront composées d'essences locales. Sont déconseillées, pour les haies de clôture, les essences suivantes : lauriers palmes thuyas, cupressus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

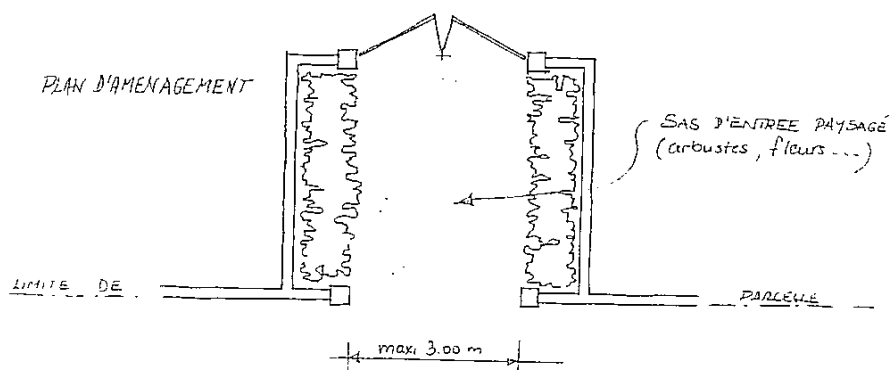
N ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

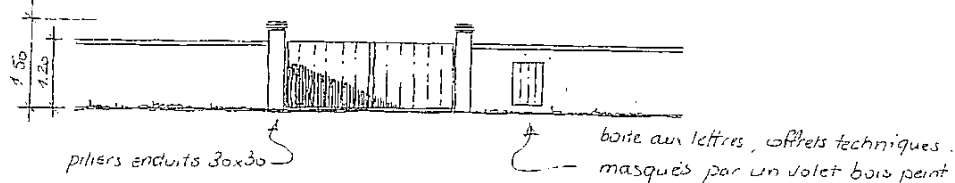
SDRP DES DEUX SEVRES 39, AVENUE DE PARIS 73000 NORT
CLÔTURE : CROQUIS DE PRINCIPE SANS ECHELLE



EXEMPLE DE TRAITEMENT D'UN SAS D'ENTREE DE CLÔTURE EN RETRAIT D'UNE LIMITE DE PARCELLE
SDRP DES DEUX SEVRES - 17/06/04
CROQUIS DE PRINCIPE - Echelle 1/100^e



LEVATION





Version avril 2003

Principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable dans le département des Deux-Sèvres

direction
départementale
de l'Équipement
Deux-Sèvres



service de
la Prospective, de
l'Environnement,
de l'Habitat et
de l'Urbanisme
Eau
Environnement

1 – Généralités sur la politique nationale de lutte contre les inondations et sa mise en œuvre dans le département des Deux-Sèvres

Le comité interministériel du 24 janvier 1994 a décidé le lancement d'une nouvelle politique de lutte contre les risques naturels dont notamment les inondations.

Le « Plan Risques » décidé lors ce comité interministériel, comportant une quinzaine de mesures, prévoyait pour ce qui concerne les inondations la modernisation des systèmes de surveillance et d'alerte, la restauration et l'entretien des cours d'eau et une nouvelle gestion des zones inondables.

Remplaçant, renforçant et complétant certaines mesures déjà existantes, les mesures décidées en janvier 1994 dans le cadre du « Plan Risques » fournissent un ensemble complet et cohérent de mesures agissant sur les différentes composantes du risque (réduction de l'aléa par les travaux de restauration et l'entretien des cours d'eau et des champs d'expansion des crues et par travaux de protection des lieux habités, stabilisation voire réduction de la vulnérabilité par la maîtrise de l'urbanisation en zones inondables, amélioration de la gestion de crise par l'information préventive des populations et l'amélioration des systèmes d'annonce de crues, ...).

Dans le département des Deux-Sèvres, l'actualisation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), l'élaboration des premiers Dossiers Communaux Synthétiques (DCS) dans le cadre de l'information préventive des populations, les services d'annonce des crues de la Sèvre Niortaise et du Thouet, ainsi que l'élaboration de Plans de Prévention des Risques inondation (PPRI) sont autant d'exemples des actions déjà entreprises par l'Etat et ses partenaires dans la mise en œuvre du « Plan Risques ».

Les principes de gestion des zones inondables et d'aménagement de l'espace dans ces zones sont précisés par la loi sur l'eau du 2 janvier 1992, la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (désormais ces deux lois sont codifiées dans le Code de l'Environnement) et par les deux circulaires interministérielles des 24 janvier 1994 et 24 avril 1996.

La circulaire du 24 janvier 1994 fixe les objectifs suivants en matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement, et les limiter dans les autres zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval ;

39, avenue de Paris
BP 526
79022 Niort cedex
téléphone
05 49 06 89 28
télécopie
05 49 06 89 99
mél : ee.spehu.dde-79
@equipement.gouv.fr

Version avril 2003

- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

La circulaire précise que ces objectifs doivent conduire à appliquer les trois principes suivants :

- interdire toute construction nouvelle et saisir toutes les opportunités pour diminuer le nombre des constructions exposées dans les zones soumises aux aléas les plus forts et réduire la vulnérabilité des constructions qui pourraient être autorisées dans les zones où les aléas sont moins importants ;
- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues ;
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

Ces principes se traduisent de la manière suivante :

- les secteurs peu ou pas urbanisés constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Ils doivent être totalement préservés ;
- les espaces déjà urbanisés ne devront plus s'étendre en zone inondable ni se densifier dans les secteurs les plus dangereux.

La circulaire du 24 avril 1996 précise que des adaptations pourront être apportées dans les « centres urbains » caractérisés par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services.

2 – Notion de crue de référence

En ce qui concerne la gestion de l'occupation des sols, cette politique se traduit en premier lieu par l'identification des zones inondables sous forme cartographique. Afin de retenir une échelle commune à l'échelon national, l'Etat a souhaité que cette cartographie soit effectuée pour une crue de référence plausible mais rare sans être de caractère excessif. Il s'agit soit de la crue centennale théorique (estimée par analyse statistique des crues historiques) soit de la plus forte crue historique connue si cette dernière est plus que centennale. Il résulte de cette définition que la crue de référence est au moins centennale (et le plus souvent il s'agira effectivement de la crue centennale théorique faute de disposer de connaissance suffisamment précises et fiables d'une crue historique plus importante).

Remarque : La définition de la crue de référence traduit un choix politique en terme de « risque acceptable » ; le risque zéro n'existe pas et quel que soit le choix que l'on ferait pour la crue de référence, il pourrait toujours se produire une crue plus importante. Par le choix qui a été fait, on « accepte » que des implantations de constructions ou d'activités humaines soient touchées occasionnellement mais pas plus d'une fois par siècle en moyenne.

3 – Enjeux et « vocation » des différents secteurs rencontrés dans les zones inondables

A partir de l'analyse de l'occupation actuelle des sols dans la zone inondable, trois types de zones peuvent être définis en terme d'enjeux et de « vocation » :

Version avril 2003

- Les centres urbains : une définition des centres urbains a été donnée par la circulaire interministérielle (Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme et Ministère de l'Environnement) du 24 avril 1996 : il s'agit des secteurs urbains présentant les caractéristiques suivantes : une histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services.
- Les zones urbaines autres que les centres urbains : ces zones urbaines, correspondant généralement à une urbanisation relativement récente, présente une densité moindre et une affectation sectorielle des sols : zones industrielles, artisanales et/ou commerciales, ainsi que les zones d'habitat peu dense ;
- Les zones naturelles : il s'agit des zones actuellement non urbanisées (mais dans lesquels on trouve néanmoins des constructions isolées et des petits hameaux).

4 – Principes généraux d'occupation des sols en zone inondable

Deux grands types de zones pour lesquels sont imposées des règles d'aménagement spécifiques visant à maîtriser l'urbanisation, sont définis en croisant les niveaux d'aléa et de « vocation » :

- une **zone rouge** globalement inconstructible ;
- une **zone bleue** constructible sous réserve du respect d'un certain nombre de prescriptions techniques visant à réduire la vulnérabilité des constructions autorisées (premier niveau de plancher au dessus de la cote de crue centennale, mise hors d'eau des équipements sensibles, ...).

Sont incluses dans la zone rouge :

- les zones naturelles peu ou pas urbanisées, où l'objectif poursuivi est la préservation des capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- les zones soumises aux aléas les plus forts, urbanisées ou non, où l'objectif est d'interdire les implantations humaines compte-tenu de l'impossibilité de garantir intégralement la sécurité des occupants dans ces zones ;

Pour ce qui concerne les zones déjà urbanisées, la zone rouge recouvre à ce titre :

- les zones urbaines autre que les centres urbains dès lors que la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre ;
- les centres urbains dès lors que la hauteur d'eau est supérieure à 2 mètres.

En outre, pour ce qui concerne les zones naturelles, une distinction a été introduite entre les secteurs soumis à un aléa moyen et les secteurs soumis à un aléa fort à très fort.

Les secteurs naturels soumis à un aléa moyen sont intégrés dans une **zone rouge clair** où sont autorisées, pour ce qui concerne les bâtiments existants, les extensions mesurées ainsi que les changements de destination et les réhabilitations visant à créer des logements.

Les secteurs naturels soumis à un aléa fort à très fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) sont en **zone rouge foncé** où sont interdites, pour ce qui concerne les bâtiments existants, les extensions ainsi que les changements de destination et les réhabilitations visant à créer des logements.

La zone bleue recouvre le reste de la zone inondable, c'est à dire les centres urbains exposés à un aléa moyen à fort (hauteur d'eau inférieure à 2 mètres) et les zones exposées à un aléa moyen (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre).

Les tableaux ci-après (tableaux n°1 et n°2) illustrent de façon synthétique les principes généraux d'aménagement de l'espace et de la gestion de l'occupation du sol en zone inondable.

Ces orientations générales seront appliquées avec rigueur mais discernement sur l'ensemble des secteurs inondables. Elles doivent bien entendu trouver une traduction dans les documents qui régissent l'occupation des sols, mais également dans les politiques de développement communal afin d'être intégrées durablement.

Tableau n°1 : Principes de zonage (croisement de l'aléa et de la vocation)

Vocation de la zone \ Aléa	Moyen Hauteur < 1 m	Fort 1 m < Hauteur < 2 m	Très fort Hauteur > 2 m
Non urbanisée/Naturelle	rouge clair 	rouge foncé 	Rouge foncé 
Urbanisée	Bleu 	rouge foncé 	rouge foncé 
Centre urbain	Bleu 	bleu 	rouge foncé 

Tableau n°2 : Principes généraux d'occupation des sols en zone inondable

Règlement \ Zone	rouge foncé 	rouge clair 	bleue 
Remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux	I	I	I
Constructions nouvelles	I	I	A ⁽¹⁾⁽²⁾
Extension de bâtiment à usage :			
- de logement	I ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	A ⁽¹⁾⁽²⁾ < 20 m ²	A ⁽¹⁾⁽²⁾
- autre usage (public, industriel, commercial, ...)	I ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	A ⁽¹⁾⁽²⁾ < 20 %	A ⁽¹⁾⁽²⁾
Changement de destination :			
- avec création de logement	I	A ⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	A ⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
- sans création de logement	A ⁽²⁾⁽⁴⁾	A ⁽²⁾⁽⁴⁾	A ⁽²⁾⁽⁴⁾
Réhabilitation, réfection, rénovation de bâtiment :			
- à usage de logement	I	A ⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	A ⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
- autre usage (public, industriel, commercial, ...)	A ⁽²⁾⁽⁴⁾	A ⁽²⁾⁽⁴⁾	A ⁽²⁾⁽⁴⁾
Reconstruction après sinistre	I	I	A ⁽¹⁾⁽²⁾
Implantation de clôtures, haies et murs :			
- murs ou clôtures pleines (y compris grillages, ...)	I	I	A ⁽⁶⁾
- haies et clôtures non pleines	A	A	A
Aménagement de :			
- terrains de camping (nouveaux, existants, extensions)	I	A ⁽⁷⁾	A ⁽⁸⁾
- terrains de plein air, sport, loisirs, aires de jeux	A ⁽⁹⁾	A ⁽⁹⁾	A ⁽¹⁰⁾
- plans d'eau, étangs, piscines, affouillement	A ⁽¹¹⁾	A ⁽¹¹⁾	A ⁽¹¹⁾
Equipements :			
- infrastructures publiques d'intérêt général (voiries, réseaux, stations d'épuration et de pompage, de traitement des eaux, ...)	A ⁽²⁾	A ⁽²⁾	A ⁽²⁾
- publics de superstructures (culturel, sportif, sociaux, administratif)	I	I	A ⁽¹⁰⁾
Travaux :			
- entretien et gestion courante des biens et activités	A ⁽¹²⁾	A ⁽¹²⁾	A ⁽¹²⁾
- ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques	A ⁽¹³⁾	A ⁽¹³⁾	A ⁽¹³⁾
- pour la protection contre les inondations	A ⁽¹⁴⁾	A ⁽¹⁴⁾	A ⁽¹⁴⁾
- de mise en sécurité des constructions recevant du public	A	A	A

I Interdit(e)

A Autorisé(e) sous réserve du respect des prescriptions imposées ci-après