

Commune de CHAMPDENIERS SAINT DENIS
Champeaux Commune Associée
(Deux-Sèvres)

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1

Pièce V - Règlement



Mars 2010

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour approbation
en date du 18 mars 2010**

P.L.U.	Prescrit	Arrêté
Elaboration	31-05-2007	23-07-2009

Le Maire Alain CHAMPEIL

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	2
CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones U	4

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	13
CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU	15

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	25
CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A.....	27

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	35
CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N.....	37

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

A Champdeniers - Saint Denis, la **zone U** se subdivise en quatre secteurs :

- ◆ le *Secteur U* : Urbain dense
- ◆ le *Secteur Us* : Urbain Scolaire
- ◆ le *Secteur Up* : Urbain Pavillonnaire
- ◆ le *Secteur Ue* : Urbain Economique

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en tant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

SOMMAIRE

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

CHAPITRE I

Zone U

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

- Les bâtiments agricoles de toute nature,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-30 à 46, R. 421-18 à R. 425 et R. 443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteur U et ce de façon spécifique

- Les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel
- Les constructions à usage commercial de plus de 1 000 m² de surface hors œuvre nette, en raison de leur incompatibilité architecturale avec le tissu urbain ancien du centre-bourg,
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

En secteurs Ue et Us et ce de façon spécifique

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les lotissements et opérations d'ensemble à vocation d'habitat.

En secteur Up et ce de façon spécifique

- Les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel
- Les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface hors œuvre nette, en raison des nuisances potentielles générées par ces activités au sein des secteurs d'habitat (mouvements de véhicules, bruits...).
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

De façon générale, toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En secteurs U et Up

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'équipement urbain et sous condition qu'elles ne présentent pas de risques et de nuisances excessifs pour le voisinage

En secteur Ue

- Les locaux et constructions à usage d'habitation sous condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations, et sous condition qu'ils soient intégrés dans le volume principal des bâtiments d'activités.

- Les unités de production d'énergie à partir de la biomasse sous condition d'obtention des autorisations préalables.

En secteur Us

- Les locaux et constructions à usage d'habitation sous condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages nécessaires au transport et à la distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile sera comprise entre 3 et 5 mètres.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent présenter des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, sans avoir à effectuer de marche arrière.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif sera conçu en fonction de l'aptitude du sol à l'assainissement autonome identifié sur le lieu-dit au schéma directeur d'assainissement sauf si des études complémentaires réalisées sur le site déterminent un type de sol différent. Il correspondra à la filière préconisée ci-dessous :

Aptitude du sol à l'assainissement autonome	Filière d'assainissement devant être mise en place
Nulle (classe V)	Terre d'infiltration positionné en dehors de la zone inondable
Très faible (classe IV)	Lit filtrant vertical drainé étanche avec rejet gravitaire ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage.
Faible (classe III)	Lit filtrant vertical drainé avec rejet gravitaire ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage.
Moyenne (classe II)	Epanchage souterrain avec amendement

De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

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

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux 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.

III – Electricité – Téléphone

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

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

En secteur U

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :
 - Lorsque les constructions voisines situées sur les parcelles contiguës sont en retrait
 - Lorsque le projet concerne une construction annexe
 - Lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics
- Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines.
- D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteurs Ue, Up et Us

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
 - à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
 - sur d'autres alignements définis dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur U

- Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteur Ue

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- D'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse ou par le plan de composition des dites opérations

En secteurs Up et Us

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

En secteurs U et Up

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteur Ue et Us

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

- En aucun cas les constructions et leurs annexes ne doivent par leur hauteur 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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règlement spécifique pour les bâtiments classés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage à protéger) et identifiés en tant que tel au plan de zonage.

- Toute modification ou destruction, même partielle, de ces bâtiments doit faire l'objet d'une déclaration préalable à la mairie.
- Les travaux envisagés doivent être respectueux du bâti existant. Les techniques et les matériaux mis en œuvre doivent permettre le maintien en l'état et/ou une restauration conforme à la nature patrimoniale de l'élément ainsi protégé.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

En secteur U

- En aucun cas les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle du centre-bourg, en particulier dans les dispositions de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration. Les constructions à édifier ou à modifier doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les toitures seront couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause. La surface des panneaux solaires ne doit pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit. Ils doivent être intégrés dans la toiture, de niveau avec les tuiles, et en alignement avec les ouvertures existantes. Les panneaux solaires ne doivent pas juxtaposer une bordure de toit.
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée. Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ne devront pas rester à nu. La peinture de la pierre de taille est à éviter.
- Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.
- Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.
- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné. L'emploi de ces matériaux ne doit pas remettre en cause l'écriture architecturale traditionnelle des constructions du bourg.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines, dans la mesure où ces réalisations ne sont visibles d'aucun espace public.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

En secteurs Up, Us et Ue

- En aucun cas les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions peuvent être conçues en référence :
 - à l'architecture traditionnelle : elles doivent dans ce cas respecter les dispositions en terme de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.
 - à l'architecture contemporaine : dans ce cadre, il peut être fait usage de matériaux nouveaux de qualité, par le dessin de formes nouvelles sous condition de la conservation d'une cohérence et d'une intégration par rapport aux lieux environnants et d'être portée par un projet architectural de qualité. Les constructions en bois (ossature et bardage) sont dans ce contexte autorisées.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée. Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ne devront pas rester à nu. La peinture de la pierre de taille est à éviter.
- Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.
- Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.
- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

II - Clôtures

Dans tous les secteurs

- Toute réalisation de clôture, à l'exception des clôtures de type agricole (barbelés, ursus), est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.

- Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures maçonnées

- Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Ils peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif claire-voie.

- Leur hauteur totale sera comprise entre 1 mètre et 1.8 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (murs de soutènement, portes cochères) pour des murs réalisés en maçonnerie traditionnelle.

Des clôtures en grillage

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

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

En secteur U, et ce de manière spécifique

- Sur la partie de la propriété mitoyenne avec l'espace public, les clôtures sont obligatoires et doivent être maçonnées. Elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain.

En secteurs Up, Us et Ue, et ce de manière spécifique

- Les clôtures sont facultatives

III - Les abris de jardins

En secteur U, et ce de manière spécifique

Les abris de jardin ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Dans tous les secteurs

- Deux types d'abris de jardin sont autorisés :

Les abris de jardins en maçonnerie

- Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

- Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation. La couverture est réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation. D'autres matériaux sont admis pour la toiture : bardage bois ou tôle laquée, shingle, onduline.

IV - Constructions destinées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi qu'aux équipements collectifs

Dans tous les secteurs

- En aucun cas les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives... ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'emploi du bardage est autorisé pour les murs sous réserve que la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Les matériaux utilisés pour les toitures doivent permettre l'intégration du bâti dans son environnement. Les toitures ne devront en ce sens pas être d'aspect brillant.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans tous les secteurs

- En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

- Une dérogation peut être accordée en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération et à proximité le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement (exemple des parcelles étroites du centre-bourg). Une participation financière pourra être demandée aux constructeurs pour réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE U 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Dans tous les secteurs

Règles générales

- L'entretien des plantations

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

- La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige au moins pour 4 places.

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

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

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

A Champdeniers - Saint Denis, la **zone AU** se subdivise en sept secteurs :

- ◆ le *Secteur IAUh* : A Urbaniser à court terme, à vocation d'Habitat
- ◆ le *Secteur IAUe* : A Urbaniser à court terme, à vocation Economique
- ◆ le *Secteur IAUl* : A Urbaniser à court terme, à vocation de Loisirs
- ◆ le *Secteur 2AUh* : A Urbaniser à moyen terme, à vocation d'Habitat
- ◆ le *Secteur 2AUv* : A Urbaniser à moyen terme, à vocation d'Habitat villageois
- ◆ le *Secteur 2AUe* : A Urbaniser à moyen terme, à vocation Economique
- ◆ le *Secteur 3AU* : A Urbaniser à long terme

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en tant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	15
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article AU 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	16
▪ Article AU 3	Accès et voirie
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article AU 9	Emprise au sol
▪ Article AU 10	Hauteur des constructions
▪ Article AU 11	Aspect extérieur
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	24
▪ Article AU 14	Coefficient d’occupation du sol

CHAPITRE II

Zone AU

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

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

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

En secteur IAUh

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, soumises à permis d'aménager, et leurs annexes qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe et sous réserve que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m² et sous condition d'intégrer la réalisation d'un logement social si la surface aménagée est supérieure à 10 000 m².
- Les annexes des constructions réalisées.
- Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone et sous condition de ne pas avoir d'incidence sur la préservation des quantité et qualité d'eaux mobilisées par le Syndicat du Centre-Ouest.

En secteur IAUI

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.
- Toute construction nécessaire aux activités de sports ou de loisirs (salle de sport, équipement socio-culturel, restauration, buvette, ...) sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement existant.
- Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée dans le volume du bâtiment principal.
- La rénovation et l'extension (dans la limite de 30% de l'emprise initiale) des éléments bâtis en place, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie et sous condition de ne pas avoir d'incidence sur la préservation des quantité et qualité d'eaux mobilisées par le Syndicat du Centre-Ouest.

En secteur IAUe

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, et leurs annexes, qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe et sous réserve que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m².

- Les annexes des constructions réalisées.

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone et sous condition de ne pas avoir d'incidence sur la préservation des quantité et qualité d'eaux mobilisées par le Syndicat du Centre-Ouest.

En secteurs 2AUh, 2AUv, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages nécessaires au transport et à la distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs 1AUh, 1AUI et 1AUe

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile sera comprise entre 3 et 5 mètres.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent présenter des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

En secteurs 2AUh, 2AUv, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteurs IAUh, IAUI et IAUE

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif sera conçu en fonction de l'aptitude du sol à l'assainissement autonome identifié sur le lieu-dit au schéma directeur d'assainissement sauf si des études complémentaires réalisées sur le site déterminent un type de sol différent. Il correspondra à la filière préconisée ci-dessous :

Aptitude du sol à l'assainissement autonome	Filière d'assainissement devant être mise en place
Nulle (classe V)	Terre d'infiltration positionné en dehors de la zone inondable
Très faible (classe IV)	Lit filtrant vertical drainé étanche avec rejet gravitaire ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage.
Faible (classe III)	Lit filtrant vertical drainé avec rejet gravitaire ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage.
Moyenne (classe II)	Epandage souterrain avec amendement

De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

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

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux 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.

III – Electricité – Téléphone

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

En secteurs 2AUh, 2AUv, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs 1AUh, 1AUI et 1AUe

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

En secteurs 2AUh, 2AUv, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

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

En secteurs 1AUh et 1AUI

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
 - à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
 - sur d'autres alignements définis dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble

En secteur 1AUe

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

En secteur 2AUv

- Les modalités d'implantation du bâti définies dans les orientations d'aménagement s'imposeront pour l'implantation des constructions lors de l'ouverture à l'urbanisation du site.
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation, sous réserve du bon maintien de la sécurité routière sur les voies publiques.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

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

En secteurs 1AUh et 1AUI

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
 - sur un alignement définis dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble

En secteur 1AUe

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des limites séparatives

En secteur 2AUv

- Les modalités d'implantation du bâti définies dans les orientations d'aménagement s'imposeront pour l'implantation des constructions lors de l'ouverture à l'urbanisation du site.
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

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

En secteur 1AUh

- Sur une même propriété les constructions seront soit contiguës, soit implantées sur une même propriété à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

En secteurs 1AUI et 1AUe

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

En secteurs 2AUh, 2AUv, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs 1AUh, 1AUe et 1AUI

- En aucun cas les bâtiments ne doivent par leur hauteur 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 secteur 2AUv

- La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures. Elle ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

- Les hauteurs de bâti (type R+1) signalées sur les orientations d'aménagement s'imposeront pour les constructions concernées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

I Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

En secteurs 1AUh, 1AUe et 1AUI

- En aucun cas les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions peuvent être conçues en référence :

- à l'architecture traditionnelle : elles doivent dans ce cas respecter les dispositions traditionnelles en terme de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

- à l'architecture contemporaine : dans ce cadre, il peut être fait usage de matériaux nouveaux de qualité, par le dessin de formes nouvelles sous condition de la conservation d'une cohérence et d'une intégration par rapport aux lieux environnants et d'être portée par un projet architectural de qualité. Les constructions en bois (ossature et bardage) sont dans ce contexte autorisées.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

- L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

- Les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.

- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être

utilisée. Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ne devront pas rester à nu. La peinture de la pierre de taille est à éviter.

- Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.

- Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.

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

- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions et aux annexes des constructions réalisées.

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

En secteur 2AUv

- En aucun cas les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions peuvent être conçues en référence :

- à l'architecture traditionnelle : elles doivent dans ce cas respecter les dispositions traditionnelles en terme de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

- à l'architecture contemporaine : dans ce cadre, il peut être fait usage de matériaux nouveaux de qualité, par le dessin de formes nouvelles sous condition de la conservation d'une cohérence et d'une intégration par rapport aux lieux environnants et d'être portée par un projet architectural de qualité. Les constructions en bois (ossature et bardage) sont dans ce contexte autorisées.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

- L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

- Les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. La direction des axes de faîtage définie dans les orientations d'aménagement s'impose aux constructions.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.

- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée. Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ne devront pas rester à nu. La peinture de la pierre de taille est à éviter.

- Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.

- Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions et aux annexes des constructions réalisées.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

II Clôtures

Dans tous les secteurs

- Toute réalisation de clôture, à l'exception des clôtures de type agricole (barbelés, ursus), est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.
- Les règles suivantes doivent être appliquées pour les différents types de clôture :

Les clôtures maçonnées

- Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Ils peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif claire-voie.
- Leur hauteur totale sera comprise entre 1 mètre et 1,5 mètres.

Les clôtures grillagées

- L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage.
- La hauteur totale restera inférieure à 1,5 mètres.

Les clôtures végétales

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

En secteurs 1AUh, 1AUe et 1AUI, et ce de manière spécifique

- Les clôtures sont facultatives
- Elles peuvent être de type végétal, grillagé ou maçonné.

En secteur 2AUv, et ce de manière spécifique

- Les haies bocagères et les murets en pierre de pays présents sur les sites sont protégés au titre de l'article L123.1-7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont signalés en tant que tel sur les orientations d'aménagement. Leur destruction est interdite, y compris dans le but de réaliser de nouvelles clôtures.
- Les clôtures doivent être de type grillagé et végétal. Les plantations doivent toujours accompagner l'implantation d'un grillage. Les clôtures maçonnées sont interdites.
- Les plantations végétales accompagnant la création d'une clôture grillagée doivent être composées d'au moins cinq essences locales différentes.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU et ce de manière spécifique

SANS OBJET

III Les abris de jardins

Dans tous les secteurs

- Deux types d'abris de jardin sont autorisés :

Les abris de jardins en maçonnerie

- Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

- Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation. La couverture est réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation. D'autres matériaux sont admis pour la toiture : bardage bois ou tôle laquée, shingle, onduline.

En secteurs 2AUh, 2AUv, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

IV Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs 1AUh, 1AUe et 1AUI

- En aucun cas les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives... ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'emploi du bardage est autorisé pour les murs sous réserve que la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Les matériaux utilisés pour les toitures doivent permettre l'intégration du bâti dans son environnement. Les toitures ne devront en ce sens pas être d'aspect brillant.

En secteurs 2AUh, 2AUv, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteurs 1AUh, 1AUe et 1AUI

- En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteurs 2AUh, 2AUv, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

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

Dans tous les secteurs

Règles générales

- L'entretien des plantations

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

- La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige au moins pour 4 places.

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

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

A Champdeniers - Saint Denis, la **zone A** se subdivise en un seul secteur :

- ◆ le *Secteur A* : Réservé aux activités agricoles

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en tant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

Note importante : une partie de la zone agricole est située en zone inondable, signalée au plan de zonage par le symbole suivant :



Zone inondable

Une réglementation particulière s'applique pour les projets de construction ou d'aménagement se trouvant dans les périmètres inondables. Ces règles sont énumérées dans les articles ci-dessous. Elles sont basées sur le principe simple de ne pas augmenter l'exposition des citoyens au risque d'inondation.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol.....	25
▪ Article A 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article A 2	Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	26
▪ Article A 3	Accès et voirie
▪ Article A 4	Desserte par les réseaux
▪ Article A 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article A 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article A 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article A 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article A 9	Emprise au sol
▪ Article A 10	Hauteur des constructions
▪ Article A 11	Aspect extérieur
▪ Article A 12	Stationnement des véhicules
▪ Article A 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	34
▪ Article A 14	Coefficient d’occupation du sol

CHAPITRE III

Zone A

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone non inondable :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires :
 - à l'exploitation agricole,
 - aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En zone inondable :

- Toute nouvelle construction
- Toute extension du bâti déjà en place

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En secteur non inondable

- Les bâtiments fonctionnels sous réserve d'être nécessaire aux exploitations agricoles.
- Les bâtiments complémentaires sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être nécessaire au logements des personnes travaillant sur l'exploitation agricole et sous réserve d'être localisées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.
- Les annexes des habitations existantes, sous réserve de ne pas être destinées à l'habitat.
- Les constructions à usage agritouristique sous condition de constituer un complément de rémunération pour les exploitants agricoles. Elles ne doivent pas représenter l'activité principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) sous condition de ne pas avoir d'incidence sur la préservation des quantité et qualité d'eaux mobilisées par le Syndicat du Centre-Ouest et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les équipements publics incompatibles avec un environnement urbain et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général.
- les déchetteries sous condition que les études techniques préalables à leur création prouvent l'absence de tout rejet dans les milieux hydrauliques superficiel et souterrain.
- les carrières, sous condition d'être munies de bassins de rétention pour l'ensemble des rejets, dont les rejets accidentels d'huiles et carburants qui devront en outre être stockés en petite quantité (égale au maximum à 15 jours d'utilisation) et comporter les rétentions spécifiques réglementaires,
- Les parcs éoliens (éoliennes et leur poste de livraison) sous condition d'obtention des autorisations spécifiques

En zone inondable

- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...);
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les clôtures qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, destinés à la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages nécessaires au transport et à la distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

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

II - Voirie :

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

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

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif sera conçu en fonction de l'aptitude du sol à l'assainissement autonome identifié au schéma directeur d'assainissement et correspondra à la filière préconisée ci-dessous :

Aptitude du sol à l'assainissement autonome	Filière d'assainissement devant être mise en place
Nulle (classe V)	Tertre d'infiltration positionné en dehors de la zone inondable
Très faible (classe IV)	Lit filtrant vertical drainé étanche avec rejet gravitaire ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage.
Faible (classe III)	Lit filtrant vertical drainé avec rejet gravitaire ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage.
Moyenne (classe II)	Epandage souterrain avec amendement

De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux 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.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

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

- Les constructions d'habitation doivent être édifiées:
 - en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies existantes
 - à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.
- Les autres constructions doivent être édifiées :
 - en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement,
 - à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.
- Les éoliennes et leur poste de transformation ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Les constructions à usage d'habitation sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les autres constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines, les éoliennes et leur poste de transformation ne sont pas soumis à cette règle de recul.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.
- Les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à cette règle de recul.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ne dépassera pas 8 mètres à l'exception des silos ou émergences techniques exceptionnelles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour toute construction, le principe général suivant doit être respecté :

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I - Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les constructions peuvent être conçues en référence :
 - à l'architecture traditionnelle : elles doivent dans ce cas respecter les dispositions en terme de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.
 - à l'architecture contemporaine : dans ce cadre, il peut être fait usage de matériaux nouveaux de qualité, par le dessin de formes nouvelles sous condition de la conservation d'une cohérence et d'une intégration par rapport aux lieux environnants et d'être portée par un projet architectural de qualité. Les constructions en bois (ossature et bardage) sont dans ce contexte autorisées.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.

- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée. Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ne devront pas rester à nu. La peinture de la pierre de taille est à éviter.
- Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.
- Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.
- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

III - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, à l'exception des clôtures de type agricole (barbelés, ursus), elles sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

- Elles ne peuvent être mises en œuvre qu'en limite avec le domaine public (rue et place).
- Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Ils peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif claire-voie.
- Leur hauteur totale sera comprise entre 1 mètre et 1.2 mètres.

Des clôtures en grillage

- Elles sont mises en œuvre en limite avec le domaine public et en limite avec les propriétés voisines.
- L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.
- Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages de la commune.

IV - Les abris de jardins

- Deux types d'abris de jardin sont autorisés :

Les abris de jardins en maçonnerie

- Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

- Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation. La couverture est réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation. D'autres matériaux sont admis pour la toiture : bardage bois ou tôle laquée, shingle, onduline.

V - Exhaussements affouillements

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

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

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

Règles générales

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

La protection des Espaces Boisés Classés

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

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

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".
- Cette protection est reportée aux documents graphiques.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

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

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

A Champdeniers - Saint Denis, la **zone N** se subdivise en six secteurs :

- ◆ le *Secteur N* : Naturel
- ◆ le *Secteur Ne* : Naturel Ecartés
- ◆ le *Secteur Nt* : Naturel Tourisme
- ◆ le *Secteur NL* : Naturel Loisirs
- ◆ le *Secteur Nas* : Naturel Assainissement

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en tant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

Note importante : une partie des secteurs naturels est située en zone inondable, signalée au plan de zonage par le symbole suivant :



Zone inondable

Une réglementation particulière s'applique pour les projets de construction ou d'aménagement se trouvant dans les périmètres inondables. Ces règles sont énumérées dans les articles ci-dessous. Elles sont basées sur le principe simple de ne pas augmenter l'exposition des citoyens au risque d'inondation.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol.....	37
▪ Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article N 2	Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	39
▪ Article N 3	Accès et voirie
▪ Article N 4	Desserte par les réseaux
▪ Article N 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article N 9	Emprise au sol
▪ Article N 10	Hauteur des constructions
▪ Article N 11	Aspect extérieur
▪ Article N 12	Stationnement des véhicules
▪ Article N 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	45
▪ Article N 14	Coefficient d’occupation du sol

CHAPITRE IV

Zone N

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

En zone non inondable :

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

En zone inondable :

- Toute nouvelle construction
- Toute extension du bâti déjà en place

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

En secteur N

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des animaux dans les limites définies à l'article 10,
- Les éoliennes et leur poste de livraison dans la mesure où toutes les autorisations préalables sont acquises.
- Les affouillements, exhaussements de sol et les constructions techniques dans la mesure où ils sont nécessaires aux équipements d'assainissement collectif et sous condition de ne pas avoir d'incidence sur la préservation des quantité et qualité d'eaux mobilisées par le Syndicat du Centre-Ouest.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la création de plans d'eau sous réserve de présenter un intérêt économique (agriculture, tourisme...).

En secteur Ne

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- Les constructions d'annexes (garage, piscine...) dans la mesure où elles sont implantées à une distance jamais supérieure à 20 mètres du bâti déjà existant et que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 30 % de la surface hors œuvre brute du bâti habitable principal.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activité.
- En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant dans la mesure où sa SHOB et sa SHON n'augmente pas par rapport à ce qu'elle était avant sinistre.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les constructions d'annexes (garage, piscine...) dans la mesure où elles sont implantées à une distance jamais supérieure à 20 mètres du bâti déjà existant et que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 30 % de la surface hors œuvre brute du bâti habitable principal.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activité.
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur NT

- Les constructions destinées à l'hébergement touristique, sous réserve d'une bonne intégration au site.

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, et pour une surface totale créée jamais supérieure à 50 m²), sous condition de conserver le caractère architectural d'origine du bâtiment principal.

- Les constructions d'annexes (garage, piscine...) dans la mesure où elles sont implantées à une distance jamais supérieure à 20 mètres du bâti déjà existant et que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 30 % de la surface hors œuvre brute du bâti habitable principal.

- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activité.

- En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant dans la mesure où sa SHOB et sa SHON n'augmente pas par rapport à ce qu'elle était avant sinistre.

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur NL

- Les équipements légers de loisirs (sanitaires, jeux...), les aménagements (terrains de pétanque, terrains de sports...) et les bâtiments nécessaires à la mise en valeur des sites (abris, couverture...) sous condition de ne pas être destinées à l'hébergement des personnes.

En secteur Nas

- Les affouillements, exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'assainissement collectif sous condition de ne pas avoir d'incidence sur la préservation des quantité et qualité d'eaux mobilisées par le Syndicat du Centre-Ouest.

- Les équipements d'assainissement collectif, sous condition de respecter les règles suivantes :

⇒ la bonne qualité des rejets dans le milieu récepteur, afin de ne pas contraindre la réalisation de l'objectif de qualité 1B fixé pour la Sèvre Niortaise.

⇒ la mise en œuvre d'un système d'alarme sur l'ensemble des équipements (postes de refoulement et stations d'épuration) susceptibles d'être à l'origine de dysfonctionnements techniques tels que des rejets anormaux dans les milieux récepteurs. Ces alertes seront renvoyées vers un acteur d'astreinte qui devra intervenir dans un délai maximal de deux heures. L'acteur d'astreinte devra contacter le numéro de téléphone du Syndicat du Centre-Ouest dans un délai de deux heures après intervention sur site seulement si un impact sur le milieu est constaté.

⇒ un équipement de deux pompes pour les postes de refoulement des eaux usées.

⇒ la mise en œuvre d'équipements électriques (commandes électriques et manuelles) et la conception des installations et ouvrages permettant de limiter tout rejet dont la qualité ne respecterait pas les valeurs réglementaires retenues.

⇒ tout projet d'assainissement collectif et tout acte administratif les concernant seront portés à la connaissance du Syndicat du Centre-Ouest.

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'assainissement collectif existants

Dans tous les secteurs

En zone non inondable :

- Les constructions et occupations du sol autorisées sous condition à l'article 2

En zone inondable

- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la côte de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.

- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :

- démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
- mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
- employer des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.

- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure de pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.

- Les clôtures qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)

- Les abris légers à ossature bois, destinés à la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages nécessaires au transport et à la distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

I - Accès :

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

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

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

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

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

I - Eau

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

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif sera conçu en fonction de l'aptitude du sol à l'assainissement autonome identifié sur le lieu-dit au schéma directeur d'assainissement sauf si des études complémentaires réalisées sur le site déterminent un type de sol différent. Il correspondra à la filière préconisée ci-dessous :

Aptitude du sol à l'assainissement autonome	Filière d'assainissement devant être mise en place
Nulle (classe V)	Terre d'infiltration positionné en dehors de la zone inondable
Très faible (classe IV)	Lit filtrant vertical drainé étanche avec rejet gravitaire ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage.
Faible (classe III)	Lit filtrant vertical drainé avec rejet gravitaire ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage.
Moyenne (classe II)	Epanchage souterrain avec amendement

De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

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

2 - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

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

En secteurs Ne et Nt

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
 - à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines, les éoliennes et leur poste de transformation ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteurs N et NL

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

En secteur Nas

SANS OBJET

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

En secteurs Ne et Nt

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements publics, les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteurs N et NL

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des limites séparatives.
- Les éoliennes et leur poste de transformation ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteur Nas

SANS OBJET

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

En secteurs Ne et Nt

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin et les piscines ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteurs N et NL

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

En secteur Nas

SANS OBJET

Dans tous les secteurs

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

- En aucun cas les bâtiments ne doivent par leur hauteur 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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs et pour toute construction, le principe général suivant doit être respecté :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteurs N, Ne, Nt et NL

I Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les constructions peuvent être conçues en référence :
 - à l'architecture traditionnelle : elles doivent dans ce cas respecter les dispositions en terme de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.
 - à l'architecture contemporaine : dans ce cadre, il peut être fait usage de matériaux nouveaux de qualité, par le dessin de formes nouvelles sous condition de la conservation d'une cohérence et d'une intégration par rapport aux lieux environnants et d'être portée par un projet architectural de qualité. Les constructions en bois (ossature et bardage) sont dans ce contexte autorisées.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée. Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ne devront pas rester à nu. La peinture de la pierre de taille est à éviter.
- Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.
- Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.
- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

II Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont réalisées, à l'exception des clôtures de type agricole (barbelés, ursus), elles sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Deux types de clôture sont autorisés :

Des clôtures en maçonnerie

- Elles ne peuvent être mises en œuvre qu'en limite avec le domaine public (rue et place).
- Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Ils peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif claire-voie.
- Leur hauteur totale sera comprise entre 1 mètre et 1.2 mètres.

Des clôtures en grillage

- Elles sont mises en œuvre en limite avec le domaine public et en limite avec les propriétés voisines.
- L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. La hauteur totale restera inférieure à 2 mètres.
- Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à éviter car nuisibles à la qualité des paysages de la commune.

III Les abris de jardins

- Deux types d'abris de jardin sont autorisés :

Les abris de jardins en maçonnerie

- Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

- Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation. La couverture est réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation. D'autres matériaux sont admis pour la toiture : bardage bois ou tôle laquée, shingle, onduline.

IV Exhaussements affouillements

- Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysagé grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur Nt

- Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteurs N, Ne, Nl et Nas

- En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Dans tous les secteurs

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

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

La nature des végétaux plantés

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

Règles générales

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

La protection des Espaces Boisés Classés

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

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

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".
- Cette protection est reportée aux documents graphiques.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET