
COMMUNE DE
MAULEON



PLAN LOCAL
D'URBANISME

MODIFICATION N°1

PIECE N°3)

Vu, bon pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date de ce jour faisant droit au recours gracieux du Préfet des Deux-Sèvres
dans le dossier de modification n°1
du P.L.U. de MAULEON et Communes associées

A Mauléon le 19 Mars 2014

Le Maire,

Daniel AMIOT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	22
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	35
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	43
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	53
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	63
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh.....	63
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe.....	74
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUI.....	84
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUX.....	94
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	104
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU.....	110
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	115
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	115
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	126

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de MAULEON.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- L 111.6.2, utilisation de matériaux renouvelables
- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article L 111.6.2

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

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

Les HLL

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés à l'article R. 421-19 et à l'article R. 421-23.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

Normes

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements** approuvées antérieurement à la publication du PLU restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits, ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones humides, zones inondables, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA, UB, UE, UL et UX délimitées par des tiretés, chacune d'elle étant repérée par son indice.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU, 2 AU et 3AU délimitées par des tiretés, chacune d'elle étant repérée par son indice.

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.

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

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATION SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Les règles et les servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1er alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

ARTICLE 5 – ENERGIES RENOUVELABLES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des rénovations-extensions de constructions existantes, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique peut être autorisée conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, pour les bâtiments ayant été détruits ou démolis depuis moins de dix ans, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

ARTICLE 7 – ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est déjà urbanisée et recouvre le bourg historique et centre traditionnel de MAULEON-Ville. Elle possède un caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il s'agit d'assurer la gestion du patrimoine existant tout en permettant des modifications d'usage. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 1.2. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.3. Les dépôts.
- 1.4. Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.11. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable, à l'exception, en zone inondable, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UA2.
- 1.13. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.

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

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

2.1. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

2.2. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains, ni de risque pour l'environnement.

2.3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité exercée dans la zone et sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone et qu'elle ne génère pas de nuisances pour les riverains ni de risque pour l'environnement.

2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient soumises à déclaration, et à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie station-service, chaufferie, etc...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.6. Les travaux d'agrandissement, d'aménagement et de transformation de bâtiments existants à la date de publication du PLU, affectés à un usage interdit aux termes des dispositions des articles 1 et 2, à condition qu'il n'en résulte pas une gêne ou un risque, ni une extension de plus de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision.

2.7. En zone inondable figurant aux documents graphiques, sont autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque:

- le changement de destination d'un bâtiment existant,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

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

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse doivent être évitées pour pouvoir assurer des continuités de cheminement; dans la mesure où ce ne serait pas possible, elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
- 3.2.4. Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.3. Eaux pluviales :

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

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

4.3. Electricité et télécommunications :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements soumis à permis d'aménager et des immeubles à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements soumis à permis d'aménager :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas augmenter davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, auquel cas celle-ci pourra être implantée à 5 m au moins de l'alignement,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

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

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout) avec un minimum de 3 m.

Des retraits différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Les constructions en ordre continu devront s'intégrer à leur environnement.

10.2. En outre, la hauteur maximale des **annexes aux habitations**, dans le cas d'une construction implantée **en limite séparative**, ne peut excéder au droit des limites de propriété, 4 m au faitage et 3 m à l'égout des toitures.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route,
- aux extensions ou aux aménagements du bâti existant (habitations et annexes) ne respectant pas ces règles, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de se référer aux plaquettes :

- « **construire sur notre territoire – le guide architectural** » réalisée par la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent,
- « **recommandations pour la restauration du bâti ancien** » réalisée par l'association des Petites Cités de caractère en Deux-Sèvres, en cas de restauration du patrimoine.

Par ailleurs, dans le cadre des objectifs liés au développement durable et notamment en vue de bénéficier de l'ensoleillement, il est recommandé de porter une attention particulière à l'implantation du bâti sur le terrain, l'orientation des façades et d'une manière générale, l'architecture de la construction.

11.1. Dispositions générales :

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

Excepté dans les cas visés à l'article 11.4, les bâtiments devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale, et de conception simple. Les projets de modification ou de restauration du bâti ancien présentant un intérêt architectural, devront respecter au maximum le caractère existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux traditionnels, les proportions et les formes.

11.2. Toitures :

La forme et l'aspect de la toiture devront être cohérents avec le volume de la construction, ses proportions. Les toitures en pointes de diamant seront interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouges. Les tons mêlés et tons vieillis ne seront tolérés que dans une très faible proportion (tons mêlés / vieillis à dominante rouge. Teintes claires interdites).

L'ardoise naturelle (ou les matériaux d'aspect identique) sera admise en fonction de l'environnement proche et, en cas de construction, sous réserve que la pente de la toiture soit comprise entre 40° et 50°.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- la couverture des habitations et celle des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², seront réalisées en tuiles ou en ardoises, dans le respect des dispositions précédentes,
- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² pourront employer d'autres matériaux en harmonie avec l'habitation principale.

11.3. Facades :

Les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

11.4. Architecture contemporaine / bioclimatique :

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, ainsi que pour les projets de restauration du bâti ancien faisant appel à des

techniques architecturales particulièrement créatives, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas précédents, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.1.

Conformément à l'alinéa précédent, l'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.5. Traitement des abords :

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Dans le cas des constructions à usage d'habitation, l'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon intégrée au bâtiment ou faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante. Les capteurs solaires installés sur les toitures doivent être insérés au mieux (trouver une accroche – préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture plutôt qu'un élément flottant au milieu de la toiture) et devront se substituer à la tuile.

11.6. Annexes :

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.7. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser la limite de propriété.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

11.7.1. Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques

Elles doivent être constituées par un mur ou un mur bahut d'une hauteur variant de 1,60 m à 2,20 m.

11.7.2. Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6. Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle

Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7. Modalités d'application :

12.7.1. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.7.3. Il n'est pas prévu de norme pour les changements de destination et les changements d'affectation des bâtiments existants.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de thuyas est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre au moins par 150 m² de terrain.

13.5. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA3 à UA 13.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB recouvre le centre traditionnel des bourgs ruraux et les quartiers d'extension ancienne ou récente. Elle est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UB comprend :

- un secteur **UBa** dans lequel les règles sont adaptées à une densité plus forte que dans le reste de la zone,
- un secteur **UBb** dans lequel l'assainissement collectif est inexistant,
- un secteur **UBj** correspondant à des jardins et dans lequel la création d'abris de jardin est seule autorisée.

L'entrée de ville du Temple a fait l'objet d'un projet urbain ; il est matérialisé sur le document graphique par un sous secteur **UB-1** et le présent règlement reprend les préconisations réglementaires issues de cette étude.

Au lieu-dit La Trique, un secteur est soumis à condition particulière, conformément à l'article R123-11b du code de l'urbanisme ; tout projet de construction ou d'installation y est soumis à une étude préalable de sol et d'analyse du risque de pollution.

La zone UB est impactée à plusieurs endroits par une **zone restrictive** correspondant aux marges de recul à opérer par rapport aux stations d'épuration.

En dehors du secteur **UBa**, les règles de la zone **UB** sont adaptées à l'ordre discontinu de l'extension pavillonnaire.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

1.2. Les constructions à usage agricole ou industriel.

1.3. Les dépôts.

1.4. Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.

1.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

- 1.6. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.11. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable, à l'exception, en zone inondable, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB2.
- 1.13. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.
- 1.14. Toute construction et installation dans les zones restrictives autour des stations d'épuration repérées aux documents graphiques (excepté pour les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).
- 1.15. En outre, en UBj, seuls les abris de jardins sont autorisés.
- 1.16. En zone d'aléa tassement faible, toute construction ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

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

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

- 2.1. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'entrepôt et d'artisanat, de bureaux et de services, sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains, ni de risque pour l'environnement.
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient soumises à déclaration, et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.5. Les travaux d'agrandissement, d'aménagement et de transformation de bâtiments existants à la date de publication du PLU, affectés à un usage interdit aux termes des dispositions des articles 1 et 2, à condition qu'il n'en résulte pas une gêne ou un risque, ni une extension de plus de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision.

2.6. En outre, en UBa, les entrepôts à condition d'être liés à une activité exercée dans la zone et sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone et qu'elle ne génère pas de nuisances pour les riverains ni de risque pour l'environnement.

2.7. En outre, en UBj : les abris de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, et leur hauteur 3 m.

2.8. En zone inondable figurant aux documents graphiques, sont autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque:

- le changement de destination d'un bâtiment existant,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

2.10. De plus, en secteur d'aléa tassement faible figurant aux documents graphiques, sont autorisées sous réserve du respect des autres alinéas du présent article :

- les clôtures,
- la construction d'annexes sans fondation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²,
- les autres installations sans fondation (piscines hors sol...) quelle que soit leur surface,
- sous réserve que les systèmes constructifs soient retenus après étude géotechnique, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.11. De plus, en secteur soumis à condition particulière, conformément à l'article R123-11b du code de l'urbanisme, tout projet de construction ou d'installation est soumis à une étude préalable de sol et d'analyse du risque de pollution.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

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

3.1.3. **En UB-1**, les accès directs à la RD 149 bis sont interdits.

3.2. Voirie :

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

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

3.2.3. Les voies en impasse doivent être évitées pour pouvoir assurer des continuités de cheminement; dans la mesure où ce ne serait pas possible, elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2.4. Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2.5. **En UB-1**, la largeur minimum de la plateforme sera de 5 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, et plus particulièrement dans la zone **UBb**, l'assainissement autonome doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé et ce dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et plus particulièrement en **zone UBb**, l'assainissement autonome doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.3. Eaux pluviales :

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

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

4.3. Electricité et télécommunications :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements soumis à permis d'aménager et des immeubles à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements soumis à permis d'aménager :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Réseau public d'assainissement réalisé

Il n'est pas fixé de règle particulière.

5.2. Réseau public d'assainissement non encore réalisé (dont secteur **UBb**)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait nul ou inférieur à 1,50 m de l'alignement
- soit avec un retrait supérieur à 5 m de l'alignement

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

Et uniquement en zone UBa :

- lorsque le projet concerne un bâtiment d'activité destiné à accueillir du public, ainsi que ses annexes, à condition que la création architecturale participe à l'amélioration de la composition urbaine et des transitions entre espaces publics et privés.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.3. Dans le **secteur UB-1** ayant fait l'objet d'un projet urbain, tout point d'une construction doit être implanté à 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 149 bis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout) avec un minimum de 3 m.

Des retrais différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé, hormis en **UB-1** où l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. En **UBa**, la hauteur maximale des constructions, ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. En **UB et UBb**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.3. En outre, la hauteur maximale des **annexes aux habitations**, dans le cas d'une construction implantée **en limite séparative**, ne peut excéder au droit des limites de propriété, 4 m au faîtage et 3 m à l'égout des toitures.

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route,
- **et uniquement en UBa**, aux extensions ou aux aménagements du bâti existant (habitations et annexes) ne respectant pas ces règles, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de se référer aux plaquettes :

- « **construire sur notre territoire – le guide architectural** » réalisée par la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent
- « **recommandations pour la restauration du bâti ancien** » réalisée par l'association des Petites Cités de caractère en Deux-Sèvres, en cas de restauration du patrimoine.

Par ailleurs, dans le cadre des objectifs liés au développement durable et notamment en vue de bénéficier de l'ensoleillement, il est recommandé de porter une attention particulière à l'implantation du bâti sur le terrain, l'orientation des façades et d'une manière générale, l'architecture de la construction.

11.1. Dispositions générales :

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

Excepté dans les cas visés à l'article 11.4, les bâtiments devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale, et de conception simple. Les projets de modification ou de restauration du bâti ancien présentant un intérêt architectural, devront respecter au maximum le caractère existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux traditionnels, les proportions et les formes.

11.2. Toitures :

La forme et l'aspect de la toiture devront être cohérents avec le volume de la construction, ses proportions. Les toitures en pointes de diamant seront interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouges. Les tons mêlés et tons vieillis ne seront tolérés que dans une très faible proportion (tons mêlés / vieillis à dominante rouge. Teintes claires interdites).

L'ardoise naturelle (ou les matériaux d'aspect identique) sera admise en fonction de l'environnement proche et, en cas de construction, sous réserve que la pente de la toiture soit comprise entre 40° et 50°.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- la couverture des habitations et celle des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², seront réalisées en tuiles ou en ardoises, dans le respect des dispositions précédentes,
- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² pourront employer d'autres matériaux en harmonie avec l'habitation principale.

11.3. Facades :

Les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

11.4. Architecture contemporaine / bioclimatique :

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, ainsi que pour les projets de restauration du bâti ancien faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas précédents, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.1.

Conformément à l'alinéa précédent, l'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.5. Traitement des abords :

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Dans le cas des constructions à usage d'habitation, l'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires, dispositifs

de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon intégrée au bâtiment ou faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante. Les capteurs solaires installés sur les toitures doivent être insérés au mieux (trouver une accroche – préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture plutôt qu'un élément flottant au milieu de la toiture) et devront se substituer à la tuile.

11.6. Annexes :

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.7. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser la limite de propriété.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas),
- la création de clôtures en béton moulé,
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...),
- le ciment naturel de couleur grise.

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

11.7.1. Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m,
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, la partie pleine du mur ne pouvant dépasser 0,90 m et la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m,
- soit par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie.

11.7.2. Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements sociaux pour lesquels 1 place minimum par logement est requise.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6. Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle
Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7. Modalités d'application :

12.7.1 En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.7.3. **En UBa**, il n'est pas prévu de norme pour les changements de destination et les changements d'affectation des bâtiments existants..

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de thuyas est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre par 150 m² de terrain.

13.5. Création d'espaces communs dans les opérations de plus de 5 logements :

13% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots. 3 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace d'agrément. Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre à haute tige par logement.

13.6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.7. En secteur UB-1, la marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 149 bis, doit être paysagée.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB3 et à UB 13.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'activités économiques légères exclusivement réservée aux constructions à usage de services et de commerces.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UE comprend un secteur **UEb** qui correspond à une zone d'activités économiques peu dense pour laquelle il n'existe aucun réseau d'assainissement public et où l'assainissement individuel est obligatoire.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les lotissements et opérations à usage d'habitation.
- 1.2. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UE2.
- 1.4. Les dépôts, entrepôts, activités artisanales et de production non mentionnées à l'article UE2.
- 1.5. Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.6. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.10. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.12. Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable.
- 1.13. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.

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

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

- 2.1.** Les dépôts, les entrepôts, les activités artisanales et de production, à condition d'être liés à un magasin de vente sur place.
- 2.2.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.3.** Les logements de fonction nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité.
- 2.4.** Les extensions mesurées des habitations existantes (autre que celles mentionnées à l'article UE 2.3), à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.
- 2.5.** Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.6.** Les installations classées et l'extension des installations existantes, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.7.** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.8.** Les annexes aux habitations existantes, à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'une piscine et que leur emprise au sol soit limitée à 50 m² par unité foncière.
- 2.9.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

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

3.1.3. Tout accès direct aux RD 41, 744, 759 et à la RD 149 bis est interdit hors agglomération.

3.2. Voirie :

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

3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 8m

3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2.4 Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Dans le secteur UEb, en l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Dans le secteur UEb en l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.3. Eaux pluviales :

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

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

4.3. Electricité et télécommunications :

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles aériens ou souterrains, en fonction des impératifs techniques.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

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

6.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis
- 20 m de l'axe des autres RD
- 6 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges et cours d'eau.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

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

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Des retraits différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. La hauteur maximale des autres constructions ne peut être supérieure à 12 m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 12 m sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.III-21 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Bâtiments :

-La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.

-La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

-Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

11.2. Clôtures :

La plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas) est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m. Elles seront constituées :

-clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques :

- soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
- soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.

-clôtures en limites séparatives : elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6. Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle
Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7. Modalités d'application :

12.7.1. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En complément de l'alinéa précédent, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement.

13.3. La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales.

13.4. 5 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

13.5. Le long des voies existantes, des bandes paysagères doivent être aménagées afin d'assurer une continuité de traitement.

13.6. Des écrans doivent être réalisés (murs, écrans végétaux...) afin de masquer tout dépôt ou entreposage à l'aire libre.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UE, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs, de tourisme, socio-éducatifs, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Toutes constructions ou installations sauf celles liées aux installations sportives, de loisirs, de tourisme, socio-éducatives et celles mentionnées à l'article UL2.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UL2.
- 1.3. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.4. Les dépôts (y compris de véhicules) et les entrepôts.
- 1.5. Les constructions à usage hôtelier.
- 1.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.7. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.8. Toute construction, installations, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable.
- 1.9. Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux mentionnés à l'article UL2.
- 1.10. En zone d'aléa tassement faible, toute construction ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les terrains de camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs à condition d'une bonne intégration paysagère.

- 2.2.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.3.** Les logements de fonction nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité.
- 2.4.** Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 2.5.** Le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés à cet effet.
- 2.6.** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.7.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.8.** Les abris de jardin implantés sur un terrain nu, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, et leur hauteur 3 m.
- 2.9.** Les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'une piscine et que leur emprise au sol soit limitée à 50m² par unité foncière.
- 2.10.** De plus, en secteur d'aléa tassement faible figurant aux documents graphiques, sont autorisées sous réserve du respect des autres alinéas du présent article :
- les clôtures,
 - la construction d'annexes sans fondation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²,
 - les autres installations sans fondation (piscines hors sol...) quelle que soit leur surface,
 - sous réserve que les systèmes constructifs soient retenus après étude géotechnique, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3. Tout accès direct aux RD 41, 744, 759 et à la RD 149 bis est interdit hors agglomération.

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
- 3.2.4. Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable selon la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux pluviales :

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

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

4.3. Electricité et télécommunications :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles aériens ou souterrains, en fonction des impératifs techniques.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Réseau public d'assainissement réalisé

Cet article n'est pas réglementé.

5.2. Réseau public d'assainissement non encore réalisé

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis
- 20 m de l'axe des autres RD
- 6 m de l'alignement des autres voies

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

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

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout) de la construction avec un minimum de 6 m.

Des retrais différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de se référer aux plaquettes :

- « **construire sur notre territoire – le guide architectural** » réalisée par la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent
- « **recommandations pour la restauration du bâti ancien** » réalisée par l'association des Petites Cités de caractère en Deux-Sèvres, en cas de restauration du patrimoine.

Par ailleurs, dans le cadre des objectifs liés au développement durable et notamment en vue de bénéficier de l'ensoleillement, il est recommandé de porter une attention particulière à l'implantation du bâti sur le terrain, l'orientation des façades et d'une manière générale, l'architecture de la construction.

11.1. Dispositions générales :

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

Excepté dans les cas visés à l'article 11.4, les bâtiments devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale, et de conception simple. Les projets de modification ou de restauration du bâti ancien présentant un intérêt architectural, devront respecter au maximum le caractère existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux traditionnels, les proportions et les formes.

11.2. Toitures :

La forme et l'aspect de la toiture devront être cohérents avec le volume de la construction, ses proportions. Les toitures en pointes de diamant seront interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouges. Les tons mêlés et tons vieillis ne seront tolérés que dans une très faible proportion (tons mêlés / vieillis à dominante rouge. Teintes claires interdites).

L'ardoise naturelle (ou les matériaux d'aspect identique) sera admise en fonction de l'environnement proche et, en cas de construction, sous réserve que la pente de la toiture soit comprise entre 40° et 50°.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- la couverture des habitations et celle des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², seront réalisées en tuiles ou en ardoises, dans le respect des dispositions précédentes,
- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² pourront employer d'autres matériaux en harmonie avec l'habitation principale.

11.3. Façades :

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée.

11.4. Architecture contemporaine / bioclimatique :

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, ainsi que pour les projets de restauration du bâti ancien faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas précédents, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.1.

Conformément à l'alinéa précédent, l'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.5. Traitement des abords :

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Dans le cas des constructions à usage d'habitation, l'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires, dispositifs

de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon intégrée au bâtiment ou faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante. Les capteurs solaires installés sur les toitures doivent être insérés au mieux (trouver une accroche – préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture plutôt qu'un élément flottant au milieu de la toiture) et devront se substituer à la tuile.

11.6. Annexes :

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.7. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser la limite de propriété.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

11.7.1. Clôtures à l'alignement de voies et emprises publiques :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, la partie pleine du mur ne pouvant dépasser 0,90 m et la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m
- soit par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie

11.7.2. Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6. Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle
Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7. Modalités d'application :

12.7.1. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de thuyas est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. 20 % au moins de la superficie des terrains doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres à hautes tiges, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

13.5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain.

13.6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UL, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UL 3 à UL 13.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de dépôts et d'entrepôts, de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier et à l'accueil d'aéronefs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Elle comprend un sous-secteur **UXc-1** où sont autorisées les constructions liées à une activité aéronautique.

En outre, le parc économique de Rorthais a fait l'objet d'un projet urbain matérialisé sur le document graphique par le sous-secteur **UX-1** ; le projet urbain concerne également le sous-secteur **UXc-1**. Le présent règlement reprend les préconisations réglementaires issues de cette étude.

La zone est impactée par une **zone non aedificandi** correspondant à des espaces à protéger ou à paysager aux abords des principaux axes routiers ou à proximité de zones habitées.

Par ailleurs elle est également impactée par une **zone restrictive** correspondant aux marges de recul à opérer par rapport aux stations d'épuration.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les lotissements et opérations à usage d'habitation.
- 1.2.** Les constructions à usage agricole.
- 1.3.** Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UX2.
- 1.4.** Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.5.** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6.** Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7.** Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8.** Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

- 1.9.** L'implantation de résidences mobiles ou d'habitations légères de loisirs.
- 1.10.** L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.11.** Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable, à l'exception, en zone inondable, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UX2.
- 1.12.** Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.
- 1.13.** Toute construction et installation en zone *non aedificandi* et dans les **zones restrictives** liées aux stations d'épuration, repérées aux documents graphiques (excepté pour les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).
- 1.14.** Par ailleurs, dans les secteurs **UX-1** et **UXc-1** ayant fait l'objet d'un projet urbain, le stockage et l'aménagement de stationnement sont interdits dans une bande de 35 m par rapport à l'axe de la RD 149 bis.

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

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

- 2.1.** Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus.
- 2.2.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.3.** Les logements de fonction nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité.
- 2.4.** Les extensions mesurées des habitations existantes (autres que celles mentionnées à l'article UX 2.3) à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.
- 2.5.** Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.6.** Les installations classées et l'extension des installations existantes, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.7.** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.8.** Les annexes aux habitations existantes, à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'une piscine et que leur emprise au sol soit limitée à 50m² par unité foncière.

2.9. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

2.10. En zone inondable figurant aux documents graphiques, sont autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque:

- le changement de destination d'un bâtiment existant,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

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

3.1.3. Tout accès direct aux RD 41, 744, 759 et à la RD 149 bis est interdit hors agglomération.

3.1.4. Par ailleurs, dans les secteurs **UXc-1** et **UX-1** ayant fait l'objet d'un projet urbain, les accès directs des parcelles depuis la RD 149 bis sont interdits. Les accès seront regroupés depuis cette voie.

3.2. Voirie :

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

3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m

3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2.4. Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.3. Eaux pluviales :

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

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

4.3. Electricité et télécommunications :

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles aériens ou souterrains, en fonction des impératifs techniques.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

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

6.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis
- 20 m de l'axe des autres RD
- 6 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges et cours d'eau.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.3. Pour les secteurs UXc-1 et UX-1 ayant fait l'objet d'un projet urbain :

- Implantation par rapport aux voies de desserte de la zone : tout point de façade d'une construction doit être implanté à 5 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- Implantation par rapport à la RD 149 bis: tout point d'une construction doit être implanté à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Toutefois, des retrais différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol.

7.2. Dans les secteurs **UXc-1 et UX-1** ayant fait l'objet d'un projet urbain, les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m.

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 12 m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 12 m sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

Par ailleurs dans les secteurs **UXc-1 et UX-1** ayant fait l'objet d'un projet urbain :

- au nord de la RD 149 bis : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures,
- au sud de la RD 149 bis: la hauteur est non règlementée.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.III-21 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Bâtiments :

- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.
- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
- Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

11.2. Clôtures :

La plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas) est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m. Elles seront constituées :

-clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques :

- soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
- soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.

-clôtures en limites séparatives : elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6. Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle
Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7. Modalités d'application :

12.7.1. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En complément de l'alinéa précédent, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement.

13.4. La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales.

13.5. 5 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

13.6. Le long des voies existantes, des bandes paysagères doivent être aménagées afin d'assurer une continuité de traitement.

13.7. Des écrans doivent être réalisés (murs, écrans végétaux...) afin de masquer tout dépôt ou entreposage à l'aire libre.

13.8. De plus, dans les secteurs **UXc-1 et UX-1** ayant fait l'objet d'un projet urbain :

-La plantation de rideaux d'arbres d'essences locales issues de la palette végétale bocagère est recommandée pour accompagner les bâtiments industriels ou artisanaux et masquer les stockages extérieurs et les parkings.

-La marge de recul est de 5 mètres minimum par rapport aux plantations à créer, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

-Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UX, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE 1AUh

La zone 1AUh, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines.

La zone 1AUh est impactée par une **zone restrictive** correspondant aux marges de recul à opérer par rapport aux stations d'épuration. Elle est également impactée par des zones de dangers établies autour des canalisations de transport de gaz, à l'intérieur desquelles toute demande de construction ou d'installation devra se conformer aux dispositions préfectorales du 5 novembre 2010 figurant en annexe du P.L.U.

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 1.2. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.3. Les dépôts.
- 1.4. Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.11. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable, à l'exception, en zone inondable, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1AUh2.

- 1.13.** Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.
- 1.14.** Toute construction et installation dans les **zones restrictives autour des stations d'épuration** repérées aux documents graphiques (excepté pour les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).
- 1.15.** Le long des canalisations de gaz :
- dans leur zone respective de dangers très graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,
 - dans leur zone respective de dangers graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol seront admises, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation ou de la programmation des équipements nécessaires à leur desserte, et sous réserve :
- de ne pas être de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
 - de respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité.
- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'entrepôt et d'artisanat, de bureaux et de services, sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains, ni de risque pour l'environnement.
- 2.3.** Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient soumises à déclaration, et à condition :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.4.** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.5.** Les travaux d'agrandissement, d'aménagement et de transformation de bâtiments existants à la date de publication du PLU, affectés à un usage interdit aux termes des dispositions des articles 1 et 2, à condition qu'il n'en résulte pas une gêne ou un risque, ni une extension de plus de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision.
- 2.6.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

2.7. En zone inondable figurant aux documents graphiques, sont autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque:

- le changement de destination d'un bâtiment existant,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

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

3.1.3 Tout accès direct aux RD 41, 744, 759 et à la RD 149 bis est interdit hors agglomération.

3.2. Voirie :

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

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

3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2.4. Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé et ce dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, des mesures de rétention pourront être conçues selon des méthodes alternatives (rétention / infiltration sur l'unité foncière, noues, tranchées, voies drainantes,...). Ainsi, l'utilisation de bassin de rétention ne sera pas systématique.

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

4.3. Electricité et télécommunications :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements soumis à permis d'aménager et des immeubles à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements soumis à permis d'aménager :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Réseau public d'assainissement réalisé

Il n'est pas fixé de règle particulière.

5.2. Réseau public d'assainissement non encore réalisé

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- à 40 m minimum de l'axe de la RN 249

Le long des autres voies :

- soit avec un retrait nul ou inférieur à 1.50 m de l'alignement
- soit avec un retrait supérieur à 5 m de l'alignement

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout) avec un minimum de 3 m.

Des retrais différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. En outre, la hauteur maximale des **annexes aux habitations**, dans le cas d'une construction implantée **en limite séparative**, ne peut excéder au droit des limites de propriété, 4 m au faîtage et 3 m à l'égout des toitures.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route,

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de se référer aux plaquettes :

- « **construire sur notre territoire – le guide architectural** » réalisée par la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent
- « **recommandations pour la restauration du bâti ancien** » réalisée par l'association des Petites Cités de caractère en Deux-Sèvres, en cas de restauration du patrimoine.

Par ailleurs, dans le cadre des objectifs liés au développement durable et notamment en vue de bénéficier de l'ensoleillement, il est recommandé de porter une attention particulière à l'implantation du bâti sur le terrain, l'orientation des façades et d'une manière générale, l'architecture de la construction.

11.1. Dispositions générales :

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

Excepté dans les cas visés à l'article 11.4, les bâtiments devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale, et de conception simple. Les projets de modification ou de restauration du bâti ancien présentant un intérêt architectural, devront respecter au maximum le caractère existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux traditionnels, les proportions et les formes.

11.2. Toitures :

La forme et l'aspect de la toiture devront être cohérents avec le volume de la construction, ses proportions. Les toitures en pointes de diamant seront interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouges. Les tons mêlés et tons vieillis ne seront tolérés que dans une très faible proportion (tons mêlés / vieillis à dominante rouge. Teintes claires interdites).

L'ardoise naturelle (ou les matériaux d'aspect identique) sera admise en fonction de l'environnement proche et, en cas de construction, sous réserve que la pente de la toiture soit comprise entre 40° et 50°.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- la couverture des habitations et celle des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², seront réalisées en tuiles ou en ardoises, dans le respect des dispositions précédentes,
- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² pourront employer d'autres matériaux en harmonie avec l'habitation principale.

11.3. Facades :

Les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

11.4. Architecture contemporaine / bioclimatique :

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, ainsi que pour les projets de restauration du bâti ancien faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas précédents, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.1.

Conformément à l'alinéa précédent, l'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.5. Traitement des abords :

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Dans le cas des constructions à usage d'habitation, l'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon intégrée au bâtiment ou faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante. Les capteurs solaires installés sur les toitures doivent être insérés au mieux (trouver une accroche – préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture plutôt qu'un élément flottant au milieu de la toiture) et devront se substituer à la tuile.

11.6. Annexes :

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.7. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser la limite de propriété.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

11.7.1. Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, la partie pleine du mur ne pouvant dépasser 0,90 m et la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m
- soit par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie.

11.7.2. Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements sociaux pour lesquels 1 place minimum par logement est requise.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6. Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle
Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7. Modalités d'application :

12.7.1. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de thuyas est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre par 150 m² de terrain.

13.5. Création d'espaces communs dans les opérations de plus de 5 logements :
13% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots. 3 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace d'agrément. Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre à haute tige par logement.

13.6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUh il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUh 3 à 1AUh 13.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe non ou insuffisamment équipée, est une future zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, et de commerces.

Le secteur commercial et tertiaire à l'entrée Est de Mauléon a fait l'objet d'un projet urbain. Il est repéré par l'indice **1AUe-1** sur les documents graphiques et le présent règlement reprend les préconisations règlementaires qui figurent en annexes du rapport de présentation. La marge de recul est fixée à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD149 bis. En outre, une zone *non aedificandi* impose l'alignement du bâti à 35 m par rapport à l'axe de la RD149 bis.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les lotissements et opérations à usage d'habitation.
- 1.2.** Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.3.** Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1AUe2.
- 1.4.** Les dépôts, entrepôts, activités artisanales et de production non mentionnées à l'article 1AUe2.
- 1.5.** Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.6.** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.7.** Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8.** Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9.** L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.
- 1.10.** L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.11.** Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable.
- 1.12.** Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.
- 1.13.** Par ailleurs, dans le secteur **1AUe-1**, le stockage et l'aménagement de stationnement sont interdits dans une bande de 20 m par rapport à l'axe de la RD 149 bis.

1.14. De plus, dans le secteur **1AUe-1**, les constructions ou installations non mentionnées à l'article 1AUe 2.10 sont interdites dans la zone *non aedificandi* repérée au document graphique (ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 2.1.** Les dépôts, les entrepôts, les activités artisanales et de production, à condition d'être liés à un magasin de vente sur place.
- 2.2.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.3.** Les logements de fonction nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité.
- 2.4.** Les extensions mesurées des habitations existantes (autre que celles mentionnées à l'article 1AUe 2.3), à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.
- 2.5.** Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone (comme les aires de jeux ou de sports).
- 2.6.** Les installations classées et l'extension des installations existantes, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.7.** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.8.** Les annexes aux habitations existantes, à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'une piscine et que leur emprise au sol soit limitée à 50m² par unité foncière.
- 2.9.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.10.** En outre, au sein de la zone *non aedificandi*, le stationnement et le stockage sont autorisés dans l'espace compris entre 20 et 35 m de recul par rapport à l'axe de la RD 149 bis, à condition que l'aménagement soit paysagé.
- 2.11.** Toute opération, construction ou utilisation du sol devra être réalisée de sorte que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone, et devra être compatible avec d'éventuelles orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

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

3.1.3. Tout accès direct aux RD 41, 744, 759 et à la RD 149 bis est interdit hors agglomération.

3.1.4. Dans le **secteur 1AUe-1** : les accès directs des parcelles depuis la RD 149 bis sont interdits. Un accès unique desservira ce nouveau secteur.

3.2. Voirie :

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

3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m (sauf en 1AUe-1 où elle sera de 7 m),
- largeur minimale de plate-forme : 8 m.

3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2.4. Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, des mesures de rétention pourront être conçues selon des méthodes alternatives (rétention / infiltration sur l'unité foncière, noues, tranchées, voies drainantes,...). Ainsi, l'utilisation de bassin de rétention ne sera pas systématique.

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

4.3. Electricité et télécommunications :

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles aériens ou souterrains, en fonction des impératifs techniques.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis
- 20 m de l'axe des autres RD
- 6 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges et cours d'eau.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.3 Dans le secteur 1AUe-1 ayant fait l'objet d'un projet urbain :

- Implantation par rapport aux voies de desserte de la zone : tout point de la façade d'une construction doit être implanté à 5 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone,
- Implantation par rapport à la RD 149 bis : le nu des façades des constructions doit être implanté à 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m.

Des retraits différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas règlementé, hormis en **1AUe-1**, où l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Par ailleurs, dans le secteur **1AUe-1** ayant fait l'objet d'un projet urbain, la hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 10 mètres, sans toutefois être supérieure à 9 m mesuré à l'égout du toit.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.III-21 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Bâtiments :

- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.
- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
- Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

11.2. Clôtures :

La plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas) est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m. :

11.2.1 En zone 1AUe :

- les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées :
 - soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
 - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.
- les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères.

11.2.2 Dans le secteur 1AUe-1 :

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; le cas échéant, elles seront alors constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie ne comportant pas de mur bahut. Ces clôtures pourront être accompagnées de plantations, composées de végétaux pris dans la palette locale.

11.3. De plus, dans le secteur 1AUe-1 :

-Les toitures et couvertures doivent être de teinte mate ; les couleurs des murs doivent, de même, être mates. Le blanc est proscrit, de même que les matériaux réfléchissants ou brillants.

-Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4 Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6 Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle
Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7 Modalités d'application :

12.7.1. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En complément de l'alinéa précédent, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement.

13.3. La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales.

13.4. 5 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

13.5. Le long des voies existantes, des bandes paysagères doivent être aménagées afin d'assurer une continuité de traitement.

13.6. Des écrans doivent être réalisés (murs, écrans végétaux...) afin de masquer tout dépôt ou entreposage à l'aire libre.

13.7. De plus, dans le secteur **1AUe-1** :

-La plantation de rideaux d'arbres d'essences locales issues de la palette végétale bocagère est recommandée pour accompagner les bâtiments et masquer les stockages extérieurs et les parkings.

-La marge de recul est de 5 mètres minimum par rapport aux plantations à créer, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUe, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUe 3 à 1AUe 13.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE 1AUI

La zone 1AUI, non ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir les futures activités sportives, de loisirs, de tourisme, socio-éducatifs ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Toutes constructions ou installations sauf celles liées aux activités sportives, de loisirs, de tourisme, socio-éducatives et celles mentionnées à l'article 1AUL2.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1AUL2.
- 1.3. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.4. Les dépôts (y compris de véhicules) et les entrepôts.
- 1.5. Les constructions à usage hôtelier.
- 1.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.7. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.8. Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable.
- 1.9. Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux mentionnés à l'article 1AUL2.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol seront admises, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation ou de la programmation des équipements nécessaires à leur desserte, et sous réserve :
 - de ne pas être de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
 - de respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité.

- 2.2.** Les terrains de camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs à condition d'une bonne intégration paysagère.
- 2.3.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.4.** Les logements de fonction nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité.
- 2.5.** Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 2.6.** Le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés à cet effet.
- 2.7.** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.8.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- 2.9.** Les abris de jardin implantés sur un terrain nu, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, et leur hauteur 3 m.
- 2.10.** Les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'une piscine et que leur emprise au sol soit limitée à 50m² par unité foncière.

ARTICLE 1AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3. Tout accès direct aux RD 41, 744, 759 et à la RD 149 bis est interdit hors agglomération.

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
- 3.2.4. Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable selon la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux pluviales :

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

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

4.3. Electricité et télécommunications :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles aériens ou souterrains, en fonction des impératifs techniques.

ARTICLE 1AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Réseau public d'assainissement réalisé

Cet article n'est pas réglementé.

5.2. Réseau public d'assainissement non encore réalisé

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives réglementaires.

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis
- 20 m de l'axe des autres RD
- 6 m de l'alignement des autres voies

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout) de la construction avec un minimum de 6 m.

Des retrais différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de se référer aux plaquettes :

- « **construire sur notre territoire – le guide architectural** » réalisée par la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent
- « **recommandations pour la restauration du bâti ancien** » réalisée par l'association des Petites Cités de caractère en Deux-Sèvres, en cas de restauration du patrimoine.

Par ailleurs, dans le cadre des objectifs liés au développement durable et notamment en vue de bénéficier de l'ensoleillement, il est recommandé de porter une attention particulière à l'implantation du bâti sur le terrain, l'orientation des façades et d'une manière générale, l'architecture de la construction.

11.1. Dispositions générales :

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

Excepté dans les cas visés à l'article 11.4, les bâtiments devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale, et de conception simple. Les projets de modification ou de restauration du bâti ancien présentant un intérêt architectural, devront respecter au maximum le caractère existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux traditionnels, les proportions et les formes.

11.2. Toitures :

La forme et l'aspect de la toiture devront être cohérents avec le volume de la construction, ses proportions. Les toitures en pointes de diamant seront interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouges. Les tons mêlés et tons vieillis ne seront tolérés que dans une très faible proportion (tons mêlés / vieillis à dominante rouge. Teintes claires interdites).

L'ardoise naturelle (ou les matériaux d'aspect identique) sera admise en fonction de l'environnement proche et, en cas de construction, sous réserve que la pente de la toiture soit comprise entre 40° et 50°.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- la couverture des habitations et celle des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², seront réalisées en tuiles ou en ardoises, dans le respect des dispositions précédentes,
- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² pourront employer d'autres matériaux en harmonie avec l'habitation principale.

11.3. Façades :

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée.

11.4. Architecture contemporaine / bioclimatique :

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, ainsi que pour les projets de restauration du bâti ancien faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas précédents, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.1.

Conformément à l'alinéa précédent, l'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.5. Traitement des abords :

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Dans le cas des constructions à usage d'habitation, l'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon intégrée au bâtiment ou faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante. Les capteurs solaires installés sur les toitures doivent être insérés au mieux (trouver une accroche – préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture plutôt qu'un élément flottant au milieu de la toiture) et devront se substituer à la tuile.

11.6. Annexes :

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.7. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser la limite de propriété.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

11.7.1. Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, la partie pleine du mur ne pouvant dépasser 0,90 m et la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m
- soit par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie

11.7.2. Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE 1AUI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6. Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle
Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7. Modalités d'application :

12.7.1. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de thuyas est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. 20 % au moins de la superficie des terrains doit être traitée en espace d'agrément et plantée d'arbres à hautes tiges, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

13.5. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.6. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain.

ARTICLE 1AUI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1AUI, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUI 3 à 1AUI 13.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX, non ou insuffisamment équipée, est une future zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de dépôts et d'entrepôts, de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier.

Plusieurs sous-secteurs ont fait l'objet d'un projet urbain. Ils sont repérés par les indices suivants, sur les documents graphiques :

- **1AUX-1**: site de Beauregard, à l'entrée Ouest de Mauléon
- **1AUX-2** : gare de Saint-Aubin (dont l'étude est annexée au rapport de présentation du présent PLU)

La zone est impactée par des **zones non aedificandi** correspondant à des espaces à protéger ou à paysager aux abords des principaux axes routiers et des zones habitées.

La zone 1AUX est également impactée par une **zone restrictive** correspondant aux marges de recul à opérer par rapport aux stations d'épuration.

Enfin, elle est impactée par des zones de dangers établies autour des canalisations de transport de gaz, à l'intérieur desquelles toute demande de construction ou d'installation devra se conformer aux dispositions préfectorales du 5 novembre 2010 figurant en annexe du P.L.U.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les lotissements et opérations à usage d'habitation.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1AUX2.
- 1.4. Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.9. L'implantation de résidences mobiles ou d'habitations légères de loisirs.

- 1.10.** L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- 1.11.** Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable.
- 1.12.** Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommations inutilisables.
- 1.13.** Toute construction et installation en zone *non aedificandi* et dans les **zones restrictives** liées aux stations d'épuration, repérées aux documents graphiques (excepté pour les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).
- 1.14.** Par ailleurs, dans les secteurs ayant fait l'objet d'un projet urbain :
- 1AUx-1** : le stockage et l'aménagement de stationnement sont interdits dans une bande de 35 m par rapport à l'axe de la RD 149 bis,
 - 1AUx-2** : le stockage et l'aménagement de stationnement sont interdits dans une bande de 40 m par rapport à l'axe de la RN 249 et dans une bande de 20 m par rapport à l'axe de la RD 759.
- 1.15.** En zone d'aléa tassement faible, toute construction ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUx2.
- 1.16.** Le long des canalisations de gaz :
- dans leur zone respective de dangers très graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,
 - dans leur zone respective de dangers graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 2.1.** Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus.
- 2.2.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.3.** Les logements de fonction nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité.
- 2.4.** Les extensions mesurées des habitations existantes (autres que celles mentionnées à l'article 1AUX2.3) à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.
- 2.5.** Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

2.6. Les installations classées et l'extension des installations existantes, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.8. Les annexes aux habitations existantes, à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'une piscine et que leur emprise au sol soit limitée à 50m² par unité foncière.

2.9. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

2.10. De plus, en secteur d'aléa tassement faible figurant aux documents graphiques, sont autorisées sous réserve du respect des autres alinéas du présent article :

- les clôtures,
- la construction d'annexes sans fondation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²,
- les autres installations sans fondation (piscines hors sol...) quelle que soit leur surface,
- sous réserve que les systèmes constructifs soient retenus après étude géotechnique, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.11. Toute opération, construction ou utilisation du sol devra être réalisée de sorte que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone, et devra être compatible avec d'éventuelles orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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 fonds voisins.

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

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

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

3.1.3. Tout accès direct aux RD 41, 744, 759 et à la RD 149 bis est interdit hors agglomération.

- 3.1.4. Par ailleurs, dans les secteurs ayant fait l'objet d'un projet urbain :
- 1AUx-1 : les accès directs des parcelles depuis la RD 149 bis sont interdits,
 - 1AUx-2 : les accès directs des parcelles depuis la RN 249 et depuis la RD 759, sont interdits.

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 6 m
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
- 3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.
- 3.2.4. Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors

circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisé selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, des mesures de rétention pourront être conçues selon des méthodes alternatives (rétention / infiltration sur l'unité foncière, noues, tranchées, voies drainantes,...). Ainsi, l'utilisation de bassin de rétention ne sera pas systématique.

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

4.3. Electricité et télécommunications:

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles aériens ou souterrains, en fonction des impératifs techniques.

ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives règlementaires.

ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis
- 20 m de l'axe des autres RD
- 6 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges et cours d'eau

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.3. Pour les secteurs ayant fait l'objet d'un projet urbain (1Aux-1, 1Aux-2) :

- Implantation par rapport aux voies de desserte de la zone : tout point de façade d'une construction doit être implanté à 5 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- **1Aux-1** : implantation par rapport à la RD 149 bis: tout point d'une construction doit être implanté à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
- **1Aux-2** : implantation par rapport à la RN 249 : tout point d'une construction doit être implanté à 40 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m.

Des retrais différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. Autres constructions :

La hauteur maximale des autres constructions ne peut être supérieure à 12 m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 12 m sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

Par ailleurs, dans les secteurs ayant fait l'objet d'un projet urbain :

- **1AUx-1** : la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures,
- **1AUx-2** au sud de la RD 759 : la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère,
- **1AUX-2** au nord de la RD 759 : la hauteur est non réglementée.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.III-21 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Bâtiments :

- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.
- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
- Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

11.2. Clôtures :

La plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas) est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.2.1. En zone 1AUx et dans le secteur 1AUx-2 :

- les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées :
 - o soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
 - o soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.
- les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères.

11.2.2. Dans le secteur 1AUx-1:

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; le cas échéant, elles seront alors constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie ne comportant pas de mur bahut. Ces clôtures devront être accompagnées de plantations, composées de végétaux pris dans la palette locale.

11.3. De plus, dans le secteur 1AUx-1 :

- les toitures et couvertures doivent être de teinte mate ; les couleurs des murs doivent, de même, être mates. Le blanc est proscrit, de même que les matériaux réfléchissants ou brillants,
- les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

12.3.1. Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 25 m²
- au-delà de 150 m² : 1 place pour 15 m²

12.3.2. Cas des autres commerces :

1 place par fraction de 20 m² de surface de vente.

12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. Entrepôts, dépôts :

1 place par 500 m² de surface de plancher.

12.6. Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Cafés	: 1 place par 10 m ² de surface de plancher de salle
Restaurants,	: 1 place par 5 m ² de surface de plancher de salle
Hôtels-Cafés-Restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes admises

12.7. Modalités d'application :

12.7.1. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En complément de l'alinéa précédent, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement.

13.4. La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales.

13.5. 5 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

13.6. Le long des voies existantes, des bandes paysagères doivent être aménagées afin d'assurer une continuité de traitement.

13.7. Des écrans doivent être réalisés (murs, écrans végétaux...) afin de masquer tout dépôt ou entreposage à l'aire libre.

13.8. En outre, dans les secteurs 1AUx-1 et 1AUx-2 ayant fait l'objet d'un projet urbain :

-La plantation de rideaux d'arbres d'essences locales issues de la palette végétale bocagère est recommandée pour accompagner les bâtiments industriels ou artisanaux et masquer les stockages extérieurs et les parkings.

-La marge de recul est de 5 mètres minimum par rapport aux haies structurantes, plantations à créer et aux espaces boisés classés repérées sur les documents graphiques, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

-**Uniquement dans la zone 1AUx-1** : les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AUx 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1AUX, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUx 3 à 1AUx 13.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU proprement dite, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Pour préserver la cohérence de son aménagement futur, cette zone fait l'objet d'une occupation et d'une utilisation du sol limitées. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

Des orientations d'aménagement devront être réalisées lors de leur ouverture à l'urbanisation.

La zone 2AU comprend :

- un secteur **2AUh** destiné à recevoir des opérations d'habitat majoritaires
- un secteur **2AUe** destinée à l'aménagement d'un espace d'activités économiques légères (services et commerces)
- un secteur **2AUx** destiné à recevoir de futures zones d'activités

L'entrée de ville est de Mauléon a fait l'objet d'un projet urbain ; il est matérialisé sur le document graphique par un sous secteur **2AUe-1** et le présent règlement reprend les préconisations réglementaires qui figurent en annexes du rapport de présentation. La marge de recul est fixée à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 149 bis. En outre, une zone *non aedificandi* impose l'alignement du bâti à 35 m par rapport à l'axe de la RD 149 bis.

La zone 2AU est impactée par une **zone restrictive** correspondant aux marges de recul à opérer par rapport aux stations d'épuration.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU 2.

1.2. Par ailleurs, dans le **secteur 2AUe-1**, le stockage et l'aménagement de stationnement sont interdits dans une bande de 20 m par rapport à l'axe de la RD 149 bis.

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

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

2.1. Les extensions mesurées des habitations existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

2.3. Les exhaussements et affouillements du sol, si ces derniers sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

2.4. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux (y compris dans les zones restrictives autour des stations d'épuration repérées aux documents graphiques), à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

2.5. Les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'une piscine et que leur emprise au sol soit limitée à 50m² par unité foncière.

2.6. Les abris de jardin implantés sur un terrain nu, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, et leur hauteur 3 m.

2.7. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

2.8. En outre, au sein de la zone *non aedificandi* inscrite en entrée est de Mauléon, le stationnement et le stockage sont autorisés dans l'espace compris entre 20 et 35 m de recul par rapport à l'axe de la RD 149 bis, à condition que l'aménagement soit paysagé.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cet article n'est pas réglementé, hormis en **2AUe-1**, où un seul accès sera autorisé assurant la desserte de l'ensemble de la zone.

3.2. Voirie :

Cet article n'est pas réglementé, hormis en **2AUe-1**, où la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de chaussée : 7 m

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

En **2AUe-1**, sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249,
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis,
- 20 m de l'axe des autres RD,
- 6 m de l'alignement des autres voies,
- 15 m des berges et cours d'eau.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.3. Dans le secteur 2AUe-1, ayant fait l'objet d'un projet urbain :

- Implantation par rapport aux voies de desserte de la zone : tout point de la façade d'une construction doit être implanté à 5 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- Implantation par rapport à la RD 149 bis : le nu des façades des constructions doit être implanté à 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout) avec un minimum de 6 m.

Des retraits différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé, hormis en 2AUe-1 où l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé, hormis en 2AUe-1, où la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture (le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau) et où la hauteur des autres constructions ne peut être supérieure à 10 mètres, sans toutefois être supérieure à 9 m mesuré à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.2. Clôtures :

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec son environnement. La hauteur des clôtures éventuelles ne pourra excéder 2 m.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

De plus, dans le secteur 2AUe-1 :

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; le cas échéant, elles seront alors constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, ne comportant pas de mur bahut. Ces clôtures pourront être accompagnées de plantations, composées de végétaux pris dans la palette locale.

11.3. De plus, dans le secteur 2AUe-1 :

- Les toitures et couvertures doivent être de teinte mate ; les couleurs des murs doivent, de même, être mates. Le blanc est proscrit, de même que les matériaux réfléchissants ou brillants.
- Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.5 Par ailleurs, dans le secteur **2AUe-1** :

-La plantation de rideaux d'arbres d'essences locales issues de la palette végétale bocagère est recommandée pour accompagner les bâtiments et masquer les stockages extérieurs et les parkings.

-La marge de recul est de 5 mètres minimum par rapport aux plantations à créer, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

-Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas règlementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUh

CARACTERE DE LA ZONE 3AUh

La zone 3AUh proprement dite, non équipée, est destinée à l'urbanisation future, à long terme, pour des opérations d'habitat majoritaire.

Pour préserver la cohérence de son aménagement futur, cette zone fait l'objet d'une occupation et d'une utilisation du sol limitée. Elle peut être ouverte à l'urbanisation ou passée en zone 2AU, selon le phasage souhaitable pour l'évolution du tissu urbain, par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

Des orientations d'aménagement devront être réalisées lors de leur ouverture à l'urbanisation. Ces orientations ne seront pas nécessairement envisagées lors du simple basculement en 2AU.

L'entrée de ville de Rorthais a fait l'objet d'un projet urbain ; il est matérialisé sur le document graphique par un sous secteur **3AUh-1** et le présent règlement reprend les préconisations réglementaires qui figurent en annexes du rapport de présentation.

ARTICLE 3AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 3AUh 2.

ARTICLE 3AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1. Les extensions mesurées des habitations existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

2.3. Les exhaussements et affouillements du sol, si ces derniers sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

2.4. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux (y compris dans les zones restrictives autour des stations d'épuration repérées aux documents graphiques), à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

2.5. Les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'une piscine et que leur emprise au sol soit limitée à 50m² par unité foncière.

2.6. Les abris de jardin implantés sur un terrain nu, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, et leur hauteur 3 m.

2.7. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cet article n'est pas réglementé, hormis en **3AUh-1**, où un seul accès sera autorisé assurant la desserte de l'ensemble de la zone.

3.2. Voirie :

Cet article n'est pas réglementé, hormis en **3AUh-1**, où la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de plate-forme : 5 m en 3AUh-1.

ARTICLE 3AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

En **3AUh-1**, sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 3AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 3AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 **Sauf indications contraires portées au document graphique**, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249,
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis,
- 20 m de l'axe des autres RD,
- 6 m de l'alignement des autres voies,
- 15 m des berges et cours d'eau.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.3. Dans le secteur 3AUh-1 ayant fait l'objet d'un projet urbain :

- Implantation par rapport aux voies de desserte de la zone : tout point de la façade d'une construction doit être implanté à 5 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- Implantation par rapport à la RD 149 bis : tout point d'une construction doit être implanté à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout) avec un minimum de 6 m.

Des retraits différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 3AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 3AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé, hormis en **3AUh-1**, où l'emprise au sol est limitée à 50% du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé, hormis en **3AUh-1**, où la hauteur maximale des constructions autres que des équipements collectifs ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

ARTICLE 3AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.2. Clôtures :

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec son environnement. La hauteur des clôtures éventuelles ne pourra excéder 2 m.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

ARTICLE 3AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article n'est pas réglementé. Hormis en **3AUh-1**, où il est attendu 2 places de stationnement / logement.

ARTICLE 3AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.5. En outre, en secteur **3AUh-1** :

- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre par 100 m² de terrain.
- Création d'espaces communs dans les opérations de plus de 5 logements : 13% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots. 3 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace d'agrément. Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre à haute tige par logement.
- La marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 149 bis, doit être paysagée.

ARTICLE 3AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- la zone **A** proprement dite
- un secteur **Ac**, il s'agit d'un secteur à vocation agricole situé à proximité d'habitat aggloméré et dans lequel sont interdites toutes constructions.
- un secteur **Ac-1**, ayant fait l'objet d'un projet urbain et le présent règlement reprend les préconisations réglementaires issues de cette étude.
- un secteur **Ae**, correspondant à une activité équestre.
- un secteur **As**, il s'agit d'un secteur à vocation horticole (serres municipales) qui s'inscrit dans un site urbain d'intérêt paysagé ; sont autorisées uniquement les constructions liées à l'activité présente.
- un secteur **A-1**, il s'agit d'un secteur ayant fait l'objet d'un projet urbain et le présent règlement reprend les préconisations réglementaires issues de cette étude.

La zone A est impactée à plusieurs endroits par une **zone restrictive** correspondant aux marges de recul à opérer par rapport aux stations d'épuration.

Elle est également impactée par des zones de dangers établies autour des canalisations de transport de gaz, à l'intérieur desquelles toute demande de construction ou d'installation devra se conformer aux dispositions préfectorales du 5 novembre 2010 figurant en annexe du P.L.U.

De plus, pour les terrains compris dans le périmètre de captage de Ribou ou Rucette, toute demande de construction ou d'installation devra se conformer à l'arrêté préfectoral instituant la protection et figurant en annexe du P.L.U.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable, à l'exception, en zone inondable, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2.

1.2. Les constructions non mentionnées à l'article A2, notamment les constructions à usage artisanal, industriel, de bureaux, de services, d'hébergement, d'activités touristiques, de loisirs ou éducatives.

1.3. Les dépôts et les entrepôts.

1.4. Le stationnement de caravanes non mentionné à l'article A 2, quelle qu'en soit la durée.

1.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, non mentionnés à l'article A 2.

1.6. Les parcs résidentiels de loisirs.

1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.8. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1.9. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus.

1.10. Les garages collectifs de caravanes.

1.11. La transformation du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A2

1.12. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

1.13. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.

1.14. Toute construction et installation dans les **zones restrictives** autour des stations d'épuration repérées aux documents graphiques (excepté pour les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).

1.15. En outre, **dans le secteur Ac**, toutes les constructions ou utilisation du sol exceptées :
- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article A 2.5,
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'activité agricole.

1.16. **En outre, dans le secteur As**, toutes les constructions ou utilisation du sol exceptées :
- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- celles liées à l'activité horticole présente sur la zone.

1.17. **En outre, dans le secteur Ae**, toute construction non liée à l'activité équestre de loisirs.

1.18. En zone d'aléa tassement faible, toute construction ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

1.19. Le long des canalisations de gaz :

- dans leur zone respective de dangers très graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,
- dans leur zone respective de dangers graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur.

1.20. Par ailleurs, dans le **secteur AC-1**, le stockage et l'aménagement de stationnement sont interdits dans une bande de 20 m par rapport à l'axe de la RD 149 bis.

1.21. De plus, dans le **secteur AC-1**, les constructions ou installations non mentionnées à l'article AC 2.18 sont interdites dans la zone *non aedificandi* repérée au document graphique (ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).

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

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

2.1. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

2.3. Les équipements, constructions ou installations liés à la production, au transport ou au stockage des énergies renouvelables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

2.4. Les constructions et installations liées et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.5. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantés dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ou à défaut, le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum). En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, l'édification de ces logements de fonction ne pourra être autorisée que postérieurement à la construction de bâtiments d'exploitation.

2.6. Les constructions annexes à l'habitation de l'exploitant à condition que leur emprise au sol soit limitée à 30 m² par unité foncière.

2.7. Le changement de destination d'un bâtiment dans le cadre d'une activité agricole, à condition :

- que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- que l'affectation nouvelle devienne, soit le logement de fonction de l'agriculteur, soit une activité de diversification liée à une activité agricole permanente et principale (activités accessoires de loisirs ou de tourisme telles que gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc), sous réserve qu'il s'agisse d'un complément de revenu et non d'une activité principale.
- que l'assainissement soit réalisable.

2.8. Les activités de loisirs ou éducatives à condition d'être directement liées à une activité agricole et qu'il s'agisse d'un complément de revenu et non d'une activité principale, et les logements de fonction correspondants s'il n'y a pas de gêne aux activités autorisées dans la zone.

2.9. Les installations et équipements liés au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :

- qu'ils soient liés à une activité agricole,
- que l'assainissement soit réalisable.

2.10. Dans l'ensemble de la zone A, le changement de destination d'un bâtiment est autorisé à condition que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service, bureau, hébergement touristique, restauration) soit compatible avec le milieu environnant. Ces possibilités ne concernent que les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural repérés sur les documents graphiques (par une étoile) et ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation ; en outre, ce changement de destination ne devra pas apporter de gêne à l'activité agricole (respect des règles de réciprocité), l'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé et l'assainissement non collectif devra être réalisable.

2.11. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires :

- à l'activité agricole, sous réserve d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par le PLU,
- à un service public ou d'intérêt collectif.

2.12. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations ou aux utilisations autorisées ou à la création de plans d'eau liés aux activités agricoles ou piscicoles.

2.13. Les abris de jardin implantés sur un terrain nu, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, et leur hauteur 3 m.

2.14. Les abris pour plan d'eau à condition d'être situés à 30 m maximum du plan d'eau, et que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, et leur hauteur 3 m.

2.15. En zone inondable figurant aux documents graphiques, sont autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque:

- le changement de destination d'un bâtiment existant,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les installations agricoles,

- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.16. En secteur **Ae**, les constructions et installations liées à l'activité présente dans le secteur (ferme équestre), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.17. De plus, en secteur d'aléa tassement faible figurant aux documents graphiques, sont autorisées sous réserve du respect des autres alinéas du présent article :

- les clôtures,
- la construction d'annexes sans fondation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²,
- les autres installations sans fondation (piscines hors sol...) quelle que soit leur surface,
- sous réserve que les systèmes constructifs soient retenus après étude géotechnique, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.18. En outre, au sein de la zone *non aedificandi*, le stationnement et le stockage sont autorisés dans l'espace compris entre 20 et 35 m de recul par rapport à l'axe de la RD 149 bis, à condition que l'aménagement soit paysagé.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

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

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

3.1.3. 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.

3.1.4. Tout accès direct aux RD 41, 744, 759 et à la RD 149 bis est interdit hors agglomération.

3.1.5. Par ailleurs, sur le secteur **Ad** ayant fait l'objet d'un projet urbain : les accès directs des parcelles depuis la RD 149 bis sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

Il est interdit de déverser les eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

4.2.2. Eaux pluviales :

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

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

4.3. Electricité et télécommunications :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites (article L 111.6. du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249,
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis,
- 20 m de l'axe des autres RD,
- 10 m de l'alignement des voies communales,
- 6 m de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole (toutefois il sera respecté un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RN 249
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.3. Pour le secteur **A-1** ayant fait l'objet d'un projet urbain, tout point d'une construction doit être implanté à 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 149 bis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m. (mesurée à l'égout)

Des retraits différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2. En outre, la hauteur maximale des **annexes aux habitations**, dans le cas d'une construction implantée **en limite séparative**, ne peut excéder au droit des limites de propriété, 4 m au faîtage et 3 m à l'égout des toitures.

10.3. La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route,
- aux extensions ou aux aménagements du bâti existant ne respectant pas ces règles, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux éoliennes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de se référer aux plaquettes :

- « **construire sur notre territoire – le guide architectural** » réalisée par la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent

- « **recommandations pour la restauration du bâti ancien** » réalisée par l'association des Petites Cités de caractère en Deux-Sèvres, en cas de restauration du patrimoine.

Par ailleurs, dans le cadre des objectifs liés au développement durable et notamment en vue de bénéficier de l'ensoleillement, il est recommandé de porter une attention particulière à l'implantation du bâti sur le terrain, l'orientation des façades et d'une manière générale, l'architecture de la construction.

11.1. Dispositions générales :

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

Excepté dans les cas visés à l'article 11.4, les bâtiments devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale, et de conception simple. Les projets de modification ou de restauration du bâti ancien présentant un intérêt architectural, devront respecter au maximum le caractère existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux traditionnels, les proportions et les formes.

11.2. Toitures :

La forme et l'aspect de la toiture devront être cohérents avec le volume de la construction, ses proportions. Les toitures en pointes de diamant seront interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouges. Les tons mêlés et tons vieillis ne seront tolérés que dans une très faible proportion (tons mêlés / vieillis à dominante rouge. Teintes claires interdites).

L'ardoise naturelle (ou les matériaux d'aspect identique) sera admise en fonction de l'environnement proche et, en cas de construction, sous réserve que la pente de la toiture soit comprise entre 40° et 50°.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- la couverture des habitations et celle des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², seront réalisées en tuiles ou en ardoises, dans le respect des dispositions précédentes,
- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² pourront employer d'autres matériaux en harmonie avec l'habitation principale.

11.3. Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

- Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.
- Les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée.

11.4. Architecture contemporaine / bioclimatique :

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, ainsi que pour les projets de restauration du bâti ancien faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas précédents, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.1.

Conformément à l'alinéa précédent, l'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.5. Traitement des abords :

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Dans le cas des constructions à usage d'habitation, l'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon intégrée au bâtiment ou faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante. Les capteurs solaires installés sur les toitures doivent être insérés au mieux (trouver une accroche – préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture plutôt qu'un élément flottant au milieu de la toiture) et devront se substituer à la tuile.

11.6. Annexes :

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.7. Clôtures :

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec son environnement. La hauteur des clôtures éventuelles ne pourra excéder 2 m.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.6. Par ailleurs, dans le secteur **A-1** :

-La plantation de rideaux d'arbres d'essences locales issues de la palette végétale bocagère est recommandée pour accompagner les bâtiments agricoles et masquer les stockages extérieurs et les parkings.

-La marge de recul est de 5 mètres minimum par rapport aux haies structurantes, plantations à créer et aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone A, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit de zones naturelles qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il est possible d'y admettre, sans dénaturer le paysage, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

Elle comprend :

- un secteur **Ngv** destiné à l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- un secteur **Nh** correspondant aux noyaux villageois n'intégrant pas de bâtiment en lien avec les activités agricoles pour permettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments existants,
- un secteur **Nh-1**, ayant fait l'objet d'un projet urbain et le présent règlement reprend les préconisations réglementaires issues de cette étude.
- un secteur **Nj** correspondant aux secteurs d'intérêt paysager à préserver au sein de la ville de Mauléon,
- un secteur **Nl** correspondant aux secteurs de loisirs et de détente,
- un secteur **Nr**, correspondant au secteur soumis aux risques liés aux anciens travaux miniers (aléas tassement moyen, effondrement, écroulement, glissement) et générant une inconstructibilité totale,
- un secteur **Nt** correspondant aux équipements d'infrastructures tels que station d'épuration et déchetterie.

La zone N est impactée à plusieurs endroits par une **zone restrictive** correspondant aux marges de recul à opérer par rapport aux stations d'épuration.

Elle est également impactée par des zones de dangers établies autour des canalisations de transport de gaz, à l'intérieur desquelles toute demande de construction ou d'installation devra se conformer aux dispositions préfectorales du 5 novembre 2010 figurant en annexe du P.L.U.

De plus, pour les terrains compris dans le périmètre de captage de Ribou ou Rucette, toute demande de construction ou d'installation devra se conformer à l'arrêté préfectoral instituant la protection et figurant en annexe du P.L.U.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

1.2. Toute construction, installation, affouillement et remblaiement en zone humide ou en zone inondable, à l'exception, en zone inondable, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2.

1.3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

1.4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

1.5. Toute construction et installation dans les **zones restrictives autour des stations d'épuration** repérées sur les documents graphiques (excepté pour les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).

1.6. Dans le **secteur Ngv**, toute construction ou installation non nécessaire à l'accueil des gens du voyage.

1.7. Excepté dans le secteur Ngv :

- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.8. En zone d'aléa tassement faible, toute construction ou installation à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

1.9. Le long des canalisations de gaz :

- dans leur zone respective de dangers très graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,
- dans leur zone respective de dangers graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur.

1.10. Par ailleurs, dans le **secteur Nh-1**, le stockage et l'aménagement de stationnement sont interdits dans une bande de 20 m par rapport à l'axe de la RD 149 bis.

1.11. De plus, dans le **secteur Nh-1**, les constructions ou installations non mentionnées à l'article N 2.10 sont interdites dans la zone *non aedificandi* repérée au document graphique (ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux).

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

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

2.1. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

2.2. En zone inondable figurant aux documents graphiques, sont autorisés sous réserve du respect des autres alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque:

- le changement de destination d'un bâtiment existant,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

2.3. De plus, en secteur d'aléa tassement faible figurant aux documents graphiques, sont autorisées sous réserve du respect des autres alinéas du présent article :

- les clôtures,
- la construction d'annexes sans fondation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²,
- les autres installations sans fondation (piscines hors sol...) quelle que soit leur surface,
- sous réserve que les systèmes constructifs soient retenus après étude géotechnique, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.4. Dans la zone N et dans les secteurs Nh, Nh-1, Nj et Nl :

2.4.1 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations définies ci-après, et ceux indispensables à la création de plans d'eau liés aux activités agricoles ou piscicoles.

2.4.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

2.4.3. Sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'ils ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone, les constructions, installations et équipements liées et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (château d'eau, éoliennes, ...y compris ceux liés au traitement des eaux usées).

2.4.4. Les constructions liées à l'élevage pratiqué à des fins de loisirs (abris à chevaux, ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 60 m² par unité foncière et de respecter les règlements en vigueur.

2.4.5. Les abris de jardin implantés sur un terrain nu, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, et leur hauteur 3 m.

2.4.6. Les abris pour plan d'eau à condition d'être situés à 30 m maximum du plan d'eau, que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² par unité foncière, leur hauteur 3 m, et sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.5. Uniquement dans le secteur Ngy :

Les constructions ou installations nouvelles sous réserve d'être destinées à l'accueil des gens du voyage, relevant des articles de la Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

2.6. Uniquement dans les secteurs Nh et Nh-1 :

2.6.1. Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher bâtie existante à la date d'approbation de la présente révision (cette dernière devant s'entendre comme la somme des surfaces de chaque niveau de la construction, mesure prise au nu extérieur des murs, dont on déduit les terrasses de plain pied non surélevées) et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

2.6.2. Les annexes aux habitations existantes à condition d'être situées à 20m maximum du bâtiment principal et que leur emprise au sol soit limitée à 30 m² par unité foncière.

2.6.3. Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

- que le bâti transformé présente un intérêt patrimonial ou architectural et que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service, bureau, hébergement touristique, restauration) soit compatible avec le milieu environnant (aucune gêne, nuisance, risque, pollution de toute nature). L'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé,
- que, dans le cas d'une habitation existante ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial, la transformation soit liée à une activité d'hébergement touristique (gîte rural, chambres d'hôtes), les autres destinations n'étant pas autorisées,
- que l'assainissement soit réalisable,
- que ce changement de destination n'entraîne pas de charge pour la collectivité,
- qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité.

2.7. Uniquement en secteur Nj :

Les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

2.8. Uniquement dans le secteur Nl :

Les constructions et aménagements légers (aires naturelles de stationnement, sanitaires, abris de pêche, mobilier urbain, cheminements piétonniers...), nécessaires à la gestion et l'ouverture au public de ces espaces à usage de loisirs.

2.9. Uniquement dans le secteur Nt :

2.9.1. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.9.2. Les installations, aménagements de terrains et constructions liées à l'exploitation des déchets.

2.9.3. Les constructions, installations et aménagements de terrains indispensables au traitement des eaux usées (stations d'épuration).

2.10. En outre, **dans le secteur Nh-1**, au sein de la zone *non aedificandi*, le stationnement et le stockage sont autorisés dans l'espace compris entre 20 et 35 m de recul par rapport à l'axe de la RD 149 bis, à condition que l'aménagement soit paysagé.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cet article n'est pas réglementé.

3.2. Voirie :

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Il est interdit de déverser les eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 40 m de l'axe de la RN 249
- 35 m de l'axe de la RD 149 bis,
- 20 m de l'axe des autres RD,
- 10 m de l'alignement des voies communales,
- 6 m de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.2. En dehors des espaces urbanisés (au sens de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la voie express RN 249

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

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

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m. (mesurée à l'égout)

Des retrais différents seront autorisés :

- pour l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante,
- pour les abris de jardin de moins de 6 m² d'emprise au sol,
- pour les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures.

10.2. En outre, la hauteur maximale des **annexes aux habitations**, dans le cas d'une construction implantée **en limite séparative**, ne peut excéder au droit des limites de propriété, 4 m au faîtage et 3 m à l'égout des toitures.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route,
- aux extensions ou aux aménagements du bâti existant ne respectant pas ces règles, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux éoliennes.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de se référer aux plaquettes :

- « **construire sur notre territoire – le guide architectural** » réalisée par la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent
- « **recommandations pour la restauration du bâti ancien** » réalisée par l'association des Petites Cités de caractère en Deux-Sèvres, en cas de restauration du patrimoine.

Par ailleurs, dans le cadre des objectifs liés au développement durable et notamment en vue de bénéficier de l'ensoleillement, il est recommandé de porter une attention particulière à l'implantation du bâti sur le terrain, l'orientation des façades et d'une manière générale, l'architecture de la construction.

11.1. Dispositions générales :

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

Excepté dans les cas visés à l'article 11.4, les bâtiments devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale, et de conception simple. Les projets de modification ou de restauration du bâti ancien présentant un intérêt architectural, devront respecter au maximum le caractère existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux traditionnels, les proportions et les formes.

11.2. Toitures :

La forme et l'aspect de la toiture devront être cohérents avec le volume de la construction, ses proportions. Les toitures en pointes de diamant seront interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouges. Les tons mêlés et tons vieillis ne seront tolérés que dans une très faible proportion (tons mêlés / vieillis à dominante rouge. Teintes claires interdites).

L'ardoise naturelle (ou les matériaux d'aspect identique) sera admise en fonction de l'environnement proche et, en cas de construction, sous réserve que la pente de la toiture soit comprise entre 40° et 50°.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- la couverture des habitations et celle des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², seront réalisées en tuiles ou en ardoises, dans le respect des dispositions précédentes,
- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² pourront employer d'autres matériaux en harmonie avec l'habitation principale.

11.3. Facades :

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée.

11.4. Architecture contemporaine / bioclimatique :

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, ainsi que pour les projets de restauration du bâti ancien faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas précédents, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.1.

Conformément à l'alinéa précédent, l'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.5. Traitement des abords :

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Dans le cas des constructions à usage d'habitation, l'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon intégrée au bâtiment ou faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante. Les capteurs solaires installés sur les toitures doivent être insérés au mieux (trouver une accroche – préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture plutôt qu'un élément flottant au milieu de la toiture) et devront se substituer à la tuile.

11.6. Annexes :

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc... sont interdites.

11.7. Clôtures :

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec son environnement. La hauteur des clôtures éventuelles ne pourra excéder 2 m.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans le cas de travaux liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, soumis à des contraintes techniques ne permettant pas de préserver la végétation existante.

13.3. La plantation de thuyas est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin,...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

13.4. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5. Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les

principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone N, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles N 3 à N 13.