

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REGLEMENT

Entrée en vigueur le 11/03/2015

POS/PLU	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
REVISION POS/PLU	Le 10/07/2003		
ELABORATION (Saint-Léger et taizé)		Le 15/12/2005	Le 20/07/2006
ELABORATION(oiron et brie)	Le 21/01/2004 Le 20/01/2005		
<p>MISE A JOUR concernant les servitudes d'alignement : 01/09/2008</p> <p>MISE A JOUR concernant l'intégration du PPRI : 15/04/2009</p> <p>MISE A JOUR concernant l'intégration de la ZPPAUP de Thouars : 02/02/2009</p> <p>1ère MODIFICATION : 19/02/2009</p> <p>2ème MODIFICATION : 09/09/2010</p> <p>1ère REVISION SIMPLIFIEE : 18/01/2011</p> <p>MODIFICATION SIMPLIFIEE : 15/11/2010</p> <p>MISE A JOUR concernant la suppression de la servitude AR3</p> <p>Sur le site de l'ETAMAT : 01/03/2011</p> <p>DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE valant mise en compatibilité : 12/08/2013</p> <p>VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION COMMUNAUTAIRE LE 6/01/2015</p>		<p>3ème MODIFICATION : 06/01/2015</p> <p>2ème REVISION SIMPLIFIEE : 06/01/2015</p> <p>Le Président de la Communauté de Communes Par délégation, le Vice-président P. PINEAU</p> 	

SOMMAIRE

Ne pas tenir compte des numeros de page suite aux modifications**SOMMAIRE**

TITRE I	– DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
Article 1	– Champ d'application territorial du plan	3
Article 2	– Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3	– Division du territoire en zones	6
Article 4	– Adaptations mineures	7
Article 5	– Ouvrages techniques, constructions et installation d'intérêt général	7
Article 6	– Bâtiments sinistrés	7
Article 7	– Vestiges archéologiques et archéologie préventive	8
Article 8	– Plan de prévention des Risques d'Inondation	8
Article 9	– Stationnement	8
TITRE II	– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre 1	– Dispositions applicables à la zone Ua et au secteur Uaa	10
Chapitre 2	– Dispositions applicables à la zone Ub	17
Chapitre 3	– Dispositions applicables à la zone Uc et au secteur Uch	24
Chapitre 4	– Dispositions applicables à la zone Ui	31
Chapitre 5	– Dispositions applicables à la zone Us	36
TITRE III	– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
Chapitre 1	– Dispositions applicables à la zone 1AU et au secteur 1AU*	41
Chapitre 2	– Dispositions applicables à la zone 2AU	48
Chapitre 3	– Dispositions applicables à la zone 1AUi	51
Chapitre 4	– Dispositions applicables à la zone 2AUi	56
Chapitre 5 :	– Dispositions applicables à la zone 1AUer	
Chapitre 6 :	– Dispositions applicables à la zone 1AUier	
TITRE IV	– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	59
Chapitre 1	– Dispositions applicables à la zone A et au secteur Ap	60
TITRE V	– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
Chapitre 1	– Dispositions applicables à la zone N et aux secteurs Na, Ne, Ng, Nj, Njc et Np	66
Chapitre 2	– Dispositions applicables à la zone Nl et au secteur Nlc	72
TITRE VI	– ANNEXES	76
Annexe 1	– Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol	77
Annexe 2	– Réglementation concernant le stationnement des caravanes, le caravanage et les habitations légères de loisirs	78
Annexe 3	– Réglementation concernant les emplacements réservés	80
Annexe 4	– Réglementation concernant les espaces boisés classés	81
Annexe 5	– Réglementation concernant les installations et travaux divers	82
Annexe 6	– Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation des sols	84
Annexe 7	– Zones à risque archéologique	85
Annexe 8	– Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7°	91

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais, situé dans le département des Deux-Sèvres.

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

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. **Les articles L. 111-1.1 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouveau Urbains**
2. **Les articles L. 111-9 ; L. 111-10 ;**

Article L. 111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 :

De même, le sursis à statuer peut être opposé lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunal compétent, dès la délibération prenant en compte le projet.

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

3. **Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Art R. 111.2 : Salubrité et sécurité publique :

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

Art R. 111-4: Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique :

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.

R. 111-5 : Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

R. 111-6 : Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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

Art R. 111-15: Respect des préoccupations environnementales :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 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.

Respect de l'action d'aménagement du territoire :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

Art R. 111.21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

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 servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : "Liste des Servitudes d'Utilité Publique" et "Plan des Servitudes d'Utilité Publique".

4. Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;

Article L. 142-1 :

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

La politique du département prévue à l'alinéa précédent doit être compatible avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement, lorsqu'ils existent, ou avec les

directives territoriales d'aménagement mentionnées à l'article L. 111-1-1 ou, en l'absence de directive territoriale d'aménagement, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme prévues au même article.

Le périmètre du droit de préemption des espaces naturels sensibles, au bénéfice du Conseil Général, est mentionné en annexe du dossier de PLU dans le document intitulé : "Plan des périmètres annexes de l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme".

- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants ;

Article L. 211-1 :

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.(...)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU délimitées par le PLU sur le territoire intercommunal. Il est mentionné en annexe du dossier de PLU dans le document intitulé : "Plan des périmètres annexes de l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme"

- des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre des articles L.430-1 et suivants.

Art L. 430.1 :

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme approuvé, en application du 7e de l'article L.123.1,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Art L. 421-3 :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

5. L'autorisation préalable au titre de l'article R 421-23:

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

6. Les règles spécifiques aux lotissements :**Art L. 442-9**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Art L. 442-14

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des

articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

7. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite *Loi d'Orientation pour la Ville* ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la *protection et la mise en valeur des paysages* ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement* et à *l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)*
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "*Loi sur l'Eau*" ;
- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (*installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'*isolation acoustique* des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement ;

Axes concernés : RD 759, RD 938 et les rues et boulevards de Thouars pour partie (cf arrêtés préfectoraux du 13.10.03). Les fuseaux de nuisances sonores en application des arrêtés préfectoraux du et les prescriptions d'isolement acoustiques sont jointes en annexe du PLU. Dans ces fuseaux, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique (arrêtés ministériels des 09.01.1995 et 30.05.1996).

- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du Code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du Code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions des articles L.414-1 à L.414-7 du code de l'Environnement, et Décret d'application n° 2001-1216 et Décret d'application du 20 décembre 2001, relatifs à la gestion des sites Natura 2000.
- La loi sur l'Air du 30 décembre 1996
- La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- La loi du 13 juillet 2006 relative au logement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 13 zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^e et 1/2000^e

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

La zone Ua, zone de mixité, identifie les secteurs urbains anciens les plus denses. La zone ua correspond au centre-ville de Thouars, **le secteur Uaa** au centre-bourgs et centres de villages des autres communes.

La zone Ub correspond aux faubourgs de Thouars. Les constructions sont, en général, implantées à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu.

La zone Uc correspond aux extensions urbaines récentes.

Le secteur Uch correspond aux secteurs d'immeubles collectifs de « grande hauteur » de Thouars.

La zone Ui correspond aux zones qui accueillent des activités (industrielles, artisanales et commerciales).

La zone Us est une zone d'activités sportives et de loisirs.

La zone Uw est une zone regroupant essentiellement les terrains affectés aux installations militaires et les terrains environnants (site de l'ETAMAT).

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III ci-après :

La zone 1AU identifie les zones à urbaniser à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble ;

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme, après révision du PLU ;

La zone 1AUi correspond à des zones à urbaniser réservées aux activités industrielles artisanales et commerciales ;

La zone 2AUi est une zone d'activités future, à long terme, urbanisable après modification ou révision du PLU.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après :

La zone A identifie les terres nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation ;

Le secteur Ap identifie des espaces liés l'exploitation agricole mais protégés au titre de l'environnement et des paysages.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

La zone N identifie les espaces naturels du territoire de la Communauté de Communes ;

Le secteur Na est réservé à l'aérodrome,

Le secteur Ne identifie les « écarts » constructibles de la zone naturelle,

Le secteur Ng est un secteur d'accueil des gens du voyage,

Le secteur Nj protège les jardins potagers,

Le secteur Njc identifiant les jardins du Château de Oiron,

Le secteur Np recouvre les espaces à protéger pour leur qualité paysagère ou écologique,

Le zone Ni identifie les espaces réservés aux activités de sports et de loisirs ;

Le secteur Nic identifie les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

Des marges de recul et lignes d'implantation obligatoires ;

Des indications de hauteur de bâti ;

Des espaces à végétaliser ;

Des emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

Des espaces boisés classés réglementation L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (haies et arbres, murs de clôs) ;

Des cônes de vue et perspectives à préserver ;

Les secteurs de carrières ;

Les périmètres de protection autour des silos.

Sont également reportés, à titre indicatif :

Le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;

Les fuseaux de nuisances sonores ;

Les zones à risque archéologique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

*** Art. L. 123-1-13° :**

Les règles et servitudes définies par le 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 et le caractère des constructions avoisinantes.

* Les adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 3 à 13 inclus, des titres II à IV du présent règlement.

* L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

* 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.

* Les constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES

* Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLU, et sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

* Dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

* Sont concernés :

- les bâtiments publics à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier ;
- les ouvrages d'utilité publique (tels qu'ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, postes de refoulement, station de traitement des eaux, etc) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique, éolienne ;

Toutefois, dans les secteurs Ap et Np ne sont concernés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et écologique des sites et de ne pouvoir être réalisés en d'autres lieux, que :

- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public, notamment les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux, à l'exclusion notamment des équipements liés à l'utilisation de l'énergie éolienne ;
- les constructions, installations, et équipements liés au fonctionnement du réseau ferroviaire.

* Les règles définies aux articles 10 (*hauteur maximale des constructions*) ; 11 (*aspect extérieur*) de chaque zone ne leur sont pas applicables.

* Les postes de transformations en cabine d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² dérogent aux règles générales définies aux articles 6 et 7 des zones dans lesquelles ils sont implantés :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques : implantation à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et de sécurité ;
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 mètres ou en limite séparative latérale.

ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRÉS

* Est autorisée, dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est situé; sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone et que sa densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

* Toutefois, le permis de construire devra intervenir dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et avoir pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

* Article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme (cf. article 2-3° du présent chapitre)

* En application de l'article 1^{er} du décret n°86.192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

* En vertu du titre III de la loi du 27 septembre 1941, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée soit auprès du Maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie (102, grand'Rue – 86020 POITIERS).

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 "protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".

* La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à "la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique".

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

* Conformément au titre II du livre V du Code du Patrimoine, «les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de sauvegarde par l'étude scientifique. »

ARTICLE 8 – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

* Nonobstant les dispositions du présent règlement, l'instruction des demandes doit être faite en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 13 novembre 2008.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

* D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

* Il doit être satisfait aux exigences énoncées à l'article 12 de la zone en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- soit par l'aménagement des aires de stationnement requises sur le terrain même de l'opération ;

- soit, en cas d'impossibilité technique, par l'aménagement des aires de stationnement requises sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération ;

- soit, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en justifiant 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.

A défaut il sera versé une participation pour non réalisation d'aires de stationnement aux communes au sein desquelles une délibération approuvant son principe et fixant son montant a été adopté, et ce, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE Ua

La zone Ua recouvre les parties urbanisées les plus anciennes et les plus denses des communes. Les constructions, en général, sont à l'alignement des voies.

- **la zone Ua** correspond au centre-ville de Thouars,
- **le secteur Uaa** correspond aux centres-bourgs.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2 - Dans la zone Ua, les nouveaux sièges et les constructions à usage agricole ;
Dans le secteur Uaa, les nouveaux sièges d'exploitation agricole ;

1.3 - Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

Installations classées

1.5 - Les installations classées nouvelles et leur extension à l'exception de celles visées à l'article 2.

Lotissements

1.6 - Les lotissements à usage d'activités.

Carrières

1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.8 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes prévus à l'article R. 421-19-j et R. 421-23-e du Code de l'Urbanisme ;

1.9 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, exceptés les bassins d'orage et de rétention.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.10 - Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R. 421-23-d du Code de l'Urbanisme ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière ;

1.11 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 421-23-c et d, et les parcs résidentiels de loisirs au sens de l'article R. 421-19-d du Code de l'Urbanisme ;

1.12 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens de l'article R. 421-19-c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

Constructions

2.2 - Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage et que leur volume soit compatible avec l'environnement architectural et paysager de la zone ;

2.3 - Dans le secteur Uaa, les constructions et installations à usage agricole, à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et implantées à proximité immédiate des bâtiments existants, à l'exclusion de tout bâtiment d'élevage.

Installations classées

2.4 - L'extension des installations classées existantes si cette extension permet :

- d'éviter ou de diminuer les nuisances, et de garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations ;
- de les rendre compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ;

2.5 - Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration à condition que :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Installations et travaux divers

2.6 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores ou incompatibles avec le voisinage d'habitat au sens de l'article R. 421-19-g du code de l'urbanisme.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol
--

ARTICLE Ua 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES*Accès*

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

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdites ;

3.5 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai ;

3.6 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers touristiques.

Voirie

3.7 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.8 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées, à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc) ;

3.9 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur. Les établissements hospitaliers, restaurants, cantines d'entreprises, cantines scolaires, conserveries, boucheries, charcuteries, laveries, etc..., devront notamment installer impérativement, un séparateur à graisses conforme aux prescriptions des Services Compétents. Les établissements industriels ou commerciaux, stations services, garages, parkings, pouvant évacuer des dérivés du pétrole, devront obligatoirement installer un séparateur à hydrocarbures conforme aux prescriptions des Services Compétents ;

4.7 - Les établissements ne souhaitant pas se raccorder au réseau public pourront être autorisés à mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ; Electricité - Téléphone - Radiodiffusion – Télévision

4.9 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.10 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.11 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.12 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.13 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.15 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.17 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.18 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.19 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

4.20 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades ;

4.21 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique et afin de préserver le caractère du milieu bâti, les nouveaux bâtiments doivent être implantés, pour tous leurs niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. Dans ce cas, un mur maçonné plein ou surmonté d'une grille sera édifié à l'alignement, sauf dans le cadre d'extension d'un bâtiment ou de réalisation de bâtiments annexes à la construction principale.

ARTICLE Ua 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Les bâtiments pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait.

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, le retrait sera d'au moins 3 mètres.

7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, les bâtiments devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

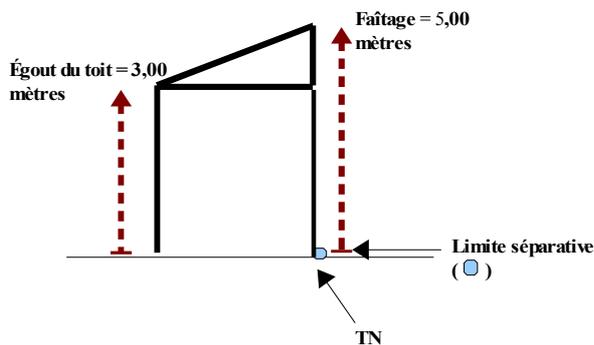
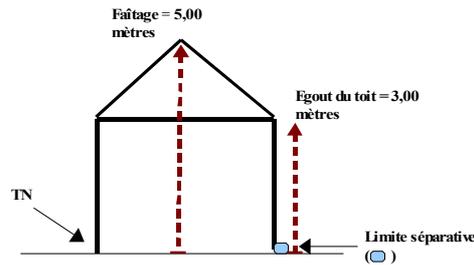
Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée :

- soit lorsque le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine ou sur la parcelle et que la hauteur de cette nouvelle construction ne dépasse pas le niveau de faitage du bâtiment existant,
- soit lorsque la hauteur du nouveau bâtiment n'excède pas :

- 3,00 mètres à l'égout, qu'il soit ou non en limite séparative,

ET

5m au faîtage que celui-ci soit ou non en limite séparative.



Par conséquent, hors de la bande des 20m, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est de 5m au point le plus haut, quelque soit la configuration du bâtiment.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ua9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ua :

10.1 - Sauf indication contraire portée sur le document graphique, la hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 mètres, sauf impératifs techniques reconnus.

Dans le secteur Uaa :

10.2 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf impératifs techniques reconnus.

Dans la zone Ua et le secteur Uaa :

10.3 - Cette hauteur peut être dépassée :

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- Dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

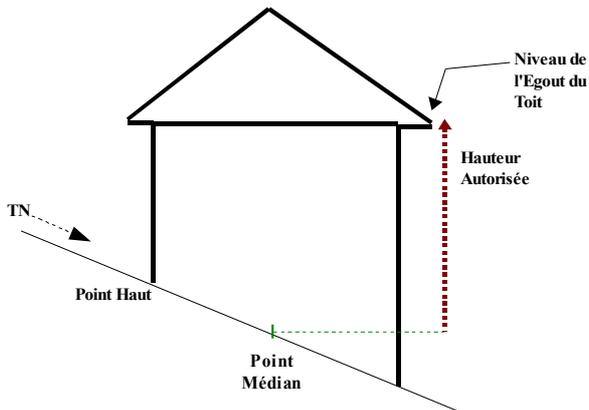
Dans la zone Ua et le secteur Uaa :

10.4 : Pour les terrains en pente, des règles particulières s'appliquent afin de nuancer l'impact visuel de la construction dans l'environnement :

Le terrain est classé comme pentu lorsque sa pente est d'au moins 5 % sur l'emprise du bâtiment.

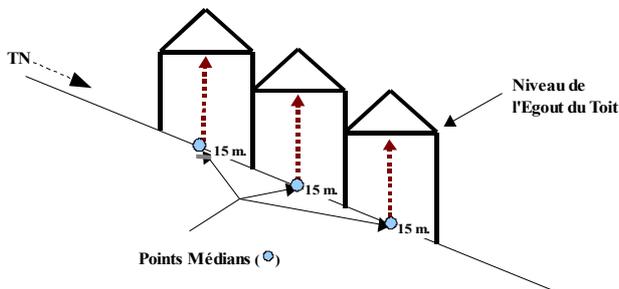
- La référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté (afin de déterminer le point médian); en considérant comme niveau du terrain naturel le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux.

La hauteur maximale autorisée demeure à l'égout du toit, ou à la moyenne des niveaux des deux égouts si ceux-ci ne sont pas dans le sens de la pente.



- La construction sera segmentée par bandes de 15 mètres sur un terrain en pente.

Lorsque le terrain est en pente, le bâtiment sera divisé en sections de 15 mètres de longueur maximum et le niveau du sol de référence sera pris, pour le calcul de la hauteur maximum, à partir du point médian de chaque section



ARTICLE Ua11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent. La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

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

Les modes d'habitat allogènes de type yourte, cabane aménagée, Kota finlandais... ne sont pas autorisés ne correspondant pas à l'architecture locale.

Matériaux

11-3 : L'emploi à nu de matériaux extérieurs, prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit, (tel que béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) n'est pas autorisé.

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

Implantation

11.4 - Les constructions sur exhaussements du niveau du sol naturel sont interdites, sauf contraintes techniques motivées.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**Toitures**

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- Tuiles creuses, romanes ou canal, de teintes unies ou mélangées, de couleur rouge ou de variantes de rouge ou orangé, lorsque la pente est comprise entre 28% et 50% (soit approximativement entre 15° et 26°). Les teintes claires de type sable ou ocre ne sont pas autorisées pour les tuiles, ne correspondant pas aux couleurs des toitures traditionnelles de la région.
- Ardoises, lorsque la pente est comprise entre 50% et 170% (soit approximativement entre 26° et 59°).

11.6 - L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est interdite, sauf en cas de restauration de toitures existantes.

Sont toutefois autorisées les formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, toiture terrasse...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture et situés au plus près du faîtage.

Murs - façades

11.7 - Les enduits seront lissés, talochés, brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Ils seront de couleurs traditionnelles, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

- Les bardages ou vêtements sont autorisés, sauf les bardages posés en chevrons.
- Le noir et le blanc sont interdits, quelques soient les matériaux prévus.

11.8 – Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour les commerces, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des percements des étages.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois. Les petits bois seront saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

L'œil de bœuf est autorisé en étage et en pignon uniquement sur les maisons anciennes.

11.9- Les fenêtres seront munies de volets pleins ou persiennés, en bois ou métalliques.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie. Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.10 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

Les portes d'entrée et les portes de garage visibles du domaine public seront en bois.

11.11 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints dans les tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.12 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.13 - Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie de pierre de pays d'une hauteur limitée à 2,50 mètres ;
- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 mètres.

 - Les clôtures sur limites séparatives seront:

- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres ;
- soit de type végétal doublé d'un grillage vert ou couleur acier d'une hauteur de 2,50 mètres maximum.

11.15 - Les murs de clôtures neufs devront être enduits sur les deux faces ou réalisés en pierres. Les éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux, sont interdits.

11.16 - Les murs traditionnels en pierres devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.17 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.18 - Les bâtiments annexes aux habitations telles que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que celles définies pour les constructions principales.

11.19-Les abris de jardin en bois sont la seule exception autorisée pour les annexes ne reprenant pas les règles d'aspect général. Ils ne doivent pas dépasser 16m² et doivent être composés en bois. Leur toiture doit être composée : soit de bac acier de couleur grise ou ardoise, soit de feutre bitumé de couleur sombre (gris, vert foncé, noir...), soit de fibro de couleur grise ou flammée, soit de bardeau bitumeux de couleur sombre.

Vérandas

11-19 : Définition : Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade ou d'un pignon et fermée par des vitres. Elle est édifée en supplément du bâtiment pour augmenter les dimensions totales de l'ouvrage de base.

Les vérandas doivent respecter des règles spécifiques afin de s'intégrer au mieux à la construction adjacente :

- Leur toiture doit être soit transparente, présentant un aspect verre ; soit réalisée avec des matériaux opaques d'une couleur en cohérence avec la toiture du bâtiment attenante. Les matériaux de type alvéolaire, souvent translucides, ne sont pas autorisés.

La pente de toiture de la véranda, suivant les possibilités techniques, doit être la plus proche possible de celle du bâtiment sur lequel elle s'appuie, afin d'être en harmonie avec le volume de celui-ci.

- La longueur de la véranda n'excédera pas les 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle est apposée.

La profondeur de la véranda ne doit pas être supérieure à la moitié de l'épaisseur du bâtiment sur lequel elle s'appuie, sauf si celui-ci a une épaisseur inférieure à 6m.

Dans le cas d'une architecture complexe (maison en L, maison d'angle, bâtiments avec décrochements...), des adaptations seront acceptées en fonction de l'intégration du projet par rapport aux volumes existants. Les vérandas peuvent aussi être admises si elles vont d'une limite séparative à une autre, d'une largeur identique au bâtiment sur lequel elle s'appose.

Les gloriettes vitrées et les serres isolées sont autorisées.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

11.20 - Les bâtiments d'activités commerciales ou artisanales, d'entrepôts, de bureaux, d'activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site dans lequel ils s'implantent.

Les toitures des bâtiments artisanaux ou industriels présenteront une pente comprise entre 1% et 25% (soit approximativement entre 0,5° et 14°). Les toitures jusqu'à 10% (soit approximativement 5°) doivent être masquées par un acrotère. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit de la fibre de ciment de couleur naturelle grise.

Les bardages ou vêtements seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé, ou d'une autre couleur foncée. Les clôtures reprenant la couleur dominante du bâtiment principal sont tolérées.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées. L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Dans le secteur Uaa

11.21 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal ;

La teinte du bardage ou vêtiture devra être de tonalité moyenne ou sombre et permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les enduits pour les bâtiments agricoles sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

- La pente de couverture des bâtiments liés à l'activité agricole sera comprise entre 21% et 30% (soit approximativement entre 12° et 17°).

Les couvertures pourront être en tuile, fibres de ciments ou bac acier, de tonalité sombre.

La tôle pré laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, pourra être utilisée si elle présente une onde régulière.

Clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé, ou de couleur foncée similaire.

Elles seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées. L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1-Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.

- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par logement, si possible techniquement,

- dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera aménagé sur les espaces communs une place pour deux logements.

2 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :

- une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher de la construction.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder les $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

3 - Pour les établissements de santé ou d'hébergement :

- une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher de la construction.

4 - Pour les constructions à usage de bureau ou de services :

- une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher de la construction.

- 5 - Pour les établissements d'enseignement :
- une place de stationnement par 150m² de surface de plancher de la construction.
- 6 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salle de spectacle), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au 1/5 de ladite capacité.

12.3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

12.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

Pour les équipements collectifs et d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur localisation, de regroupement éventuel et de leur type de fréquentation.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

13.3 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

13.5 – Les haies et arbres identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

La zone Ub correspond aux faubourgs de Thouars. Les constructions sont, en général, implantées à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2 - Les nouveaux sièges et les constructions à usage agricole ;

1.3 - Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.5 - Les installations classées nouvelles et leur extension à l'exception de celles visées à l'article 2.

Lotissements

1.6 - Les lotissements à usage d'activités.

Carrières

1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.8 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes prévus à l'article R.421-19-j et R.421-23-e du Code de l'Urbanisme ;

1.9 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23-f du Code de l'Urbanisme, excepté les bassins d'orage et de rétention.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.10 - Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.421-23-d du Code de l'Urbanisme ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière ;

1.11 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs au sens de l'article R.421-23-c et d, et les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19-d du Code de l'Urbanisme ;

1.12 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.421-19-c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage et que leur volume soit compatible avec l'environnement architectural et paysager de la zone.

Installations classées

2.2 - L'extension des installations classées existantes si cette extension permet :

- d'éviter ou de diminuer les nuisances, et de garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations ;
- de les rendre compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ;

2.3 - Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration à condition que :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Installations et travaux divers

2.4 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores ou incompatibles avec le voisinage d'habitat au sens de l'article R.421-19-g du Code de l'Urbanisme.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdites ;

3.5 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai ;

3.6 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

3.7 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.8 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc) ;

3.9 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire

l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur. Les établissements hospitaliers, restaurants, cantines d'entreprises, cantines scolaires, conserveries, boucheries, charcuteries, laveries, etc..., devront notamment installer impérativement, un séparateur à graisses conforme aux prescriptions des Services Compétents. Les établissements industriels ou commerciaux, stations services, garages, parkings, pouvant évacuer des dérivés du pétrole, devront obligatoirement installer un séparateur à hydrocarbures conforme aux prescriptions des Services Compétents ;

4.7 - Les établissements ne souhaitant pas se raccorder au réseau public pourront être autorisés à mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.9 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.10 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.11 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.12 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.13 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à

imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.15 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.17 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.18 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.19 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

4.20 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.21 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Ub 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique et afin de préserver le caractère du milieu bâti, les nouveaux bâtiments doivent être implantés, pour tous leurs niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. Dans ce cas, un mur maçonné plein ou surmonté d'une grille sera édifié à l'alignement, sauf dans le cadre d'extension d'un bâtiment ou de réalisation de bâtiments annexes à la construction principale.

ARTICLE Ub 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Les bâtiments pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait.

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, le retrait sera d'au moins 3 mètres.

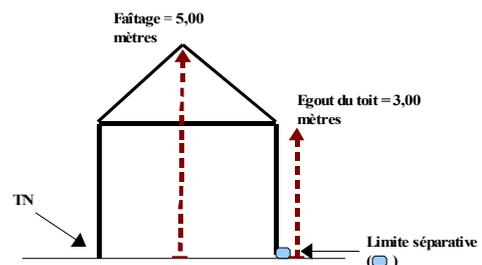
7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, les bâtiments devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

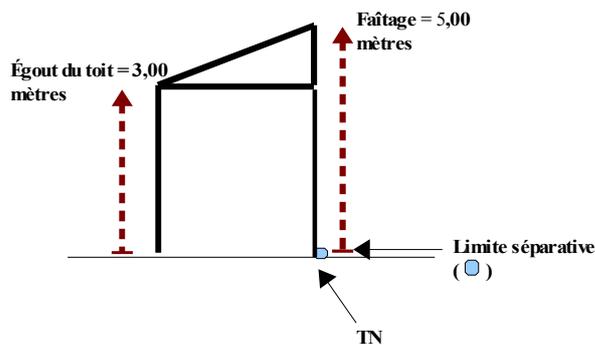
Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée :

- soit lorsque le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine ou sur la parcelle et que la hauteur de cette nouvelle construction ne dépasse pas le niveau de faîtage du bâtiment existant ;
- soit lorsque la hauteur du nouveau bâtiment n'excède pas :
 - 3,00 mètres à l'égout, qu'il soit ou non en limite séparative,

ET

5m au faîtage que celui-ci soit ou non en limite séparative.





Par conséquent, hors de la bande des 20m, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est de 5m au point le plus haut, quelque soit la configuration du bâtiment.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Sauf indication contraire portée sur le document graphique, la hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égoût des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf impératifs techniques reconnus.

- 10.2** - Toutefois cette hauteur peut être dépassée :
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
 - Dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

Dans la zone Ub:

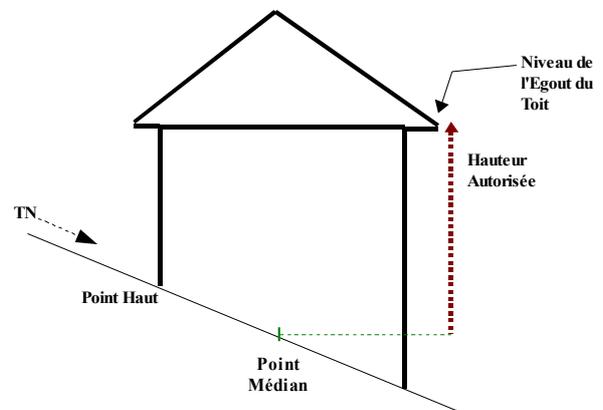
10.4 : Pour les terrains en pente, des règles particulières s'appliquent afin de nuancer l'impact visuel de la construction dans l'environnement :

Le terrain est classé comme pentu lorsque sa pente est d'au moins 5 % sur l'emprise du bâtiment.

- La référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté (afin de déterminer le point médian); en considérant comme

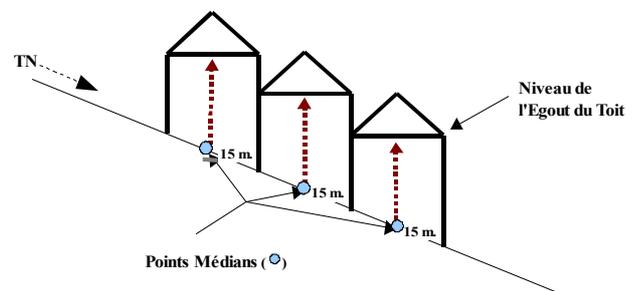
niveau du terrain naturel le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux.

La hauteur maximale autorisée demeure à l'égoût du toit, ou à la moyenne des niveaux des deux égouts si ceux-ci ne sont pas dans le sens de la pente.



- La construction sera segmentée par bandes de 15 mètres sur un terrain en pente.

Lorsque le terrain est en pente, le bâtiment sera divisé en sections de 15 mètres de longueur maximum et le niveau du sol de référence sera pris, pour le calcul de la hauteur maximum, à partir du point médian de chaque section



ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être

compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

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

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

Les modes d'habitat allogènes de type yourte, cabane aménagée, Kota finlandais... ne sont pas autorisés ne correspondant pas à l'architecture locale.

Matériaux

11-3 : L'emploi à nu de matériaux extérieurs, prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit, (tel que béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) n'est pas autorisé.

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

Implantation

11.4 - Les constructions sur exhaussements du niveau du sol naturel sont interdites, sauf contraintes techniques motivées.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- Tuiles creuses, romanes ou canal, de teintes unies ou mélangées, de couleur rouge ou de variantes de rouge ou orangé, lorsque la pente est comprise entre 28% et 50% (soit approximativement entre 15° et 26°). Les teintes claires de type sable ou ocre ne sont pas autorisées pour les tuiles, ne correspondant pas aux couleurs des toitures traditionnelles de la région.
- Ardoises, lorsque la pente est comprise entre 50% et 170% (soit approximativement entre 26° et 59°).

11.6 - L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est interdite, sauf en cas de restauration de toitures existantes, à l'exception de tous matériaux précaires.

Sont toutefois autorisées les formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, toiture terrasse etc...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture et situés au plus près du faîtage.

Murs-façades

11.7 - Les enduits seront lissés, talochés, brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Ils seront de couleur discrète, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

- Les bardages ou vêtements sont autorisés, sauf les bardages posés en chevrons.
- Le noir et le blanc sont interdits, quelque soit les matériaux prévus.

11.8 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur). Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour les commerces, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des percements des étages.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois et s'adapteront à la forme de la baie. Les petits bois seront saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

L'œil de bœuf est autorisé en étage et en pignon uniquement sur les maisons anciennes.

11.9 - Les fenêtres seront munies de volets pleins ou persiennés, en bois ou métalliques.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.10 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

Les portes d'entrée et les portes de garage visibles du domaine public seront en bois.

11.11 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints dans les tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.12 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.13 - Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie de pierre de pays d'une hauteur limitée à 2,50m ;
- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 mètres.

11.14 - Les clôtures sur limites séparatives seront:

- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur ne pourra excéder 2,20 mètres,
- soit de type végétal doublé d'un grillage vert ou couleur acier d'une hauteur de 2,50 mètres maximum.

11.15 - Les murs de clôtures neufs devront être enduits sur les deux faces ou réalisés en pierres. Les éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux, sont interdits.

11.16 - Les murs traditionnels en pierres devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.17 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.18 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que celles définies pour les constructions principales.

Les abris de jardin en bois sont la seule exception autorisée pour les annexes ne reprenant pas les règles d'aspect général. Ils ne doivent pas dépasser 16m² et doivent être composés en bois. Leur toiture doit être composée : soit de bac acier de couleur grise ou ardoise, soit de feutre bitumé de couleur sombre (gris, vert foncé, noir...), soit de fibro de couleur grise ou flammée, soit de bardeau bitumeux de couleur sombre.

Vérandas

11-19 : Définition : Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade ou d'un pignon et fermée par des vitres. Elle est édifiée en supplément du bâtiment pour augmenter les dimensions totales de l'ouvrage de base.

Les vérandas doivent respecter des règles spécifiques afin de s'intégrer au mieux à la construction adjacente :

- Leur toiture doit être soit transparente, présentant un aspect verre ; soit réalisée avec des matériaux opaques d'une couleur en cohérence avec la toiture du bâtiment adossé. Les matériaux de type alvéolaire, souvent translucides, ne sont pas autorisés.

La pente de toiture de la véranda, suivant les possibilités techniques, doit être la plus proche possible de celle du bâtiment sur lequel elle s'appuie, afin d'être en harmonie avec le volume de celui-ci.

- La longueur de la véranda n'excédera pas les 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle est adossée.

La profondeur de la véranda ne doit pas être supérieure à la moitié de l'épaisseur du bâtiment sur lequel elle s'appuie, sauf si celui-ci a une épaisseur inférieure à 6m.

Dans le cas d'une architecture complexe (maison en L, maison d'angle, bâtiments avec décrochements...), des adaptations seront acceptées en fonction de l'intégration du projet par rapport aux volumes existants. Les vérandas peuvent aussi être admises si elles vont d'une limite séparative à une autre, d'une largeur identique au bâtiment sur lequel elle s'appuie.

Les gloriottes vitrées et les serres isolées sont autorisées.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

11.20 - Les bâtiments d'activités commerciales ou artisanales, d'entrepôts, de bureaux, d'activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site dans lequel ils s'implantent.

Les toitures des constructions pourront être réalisées avec des matériaux différents de l'ardoise et de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures des bâtiments artisanaux ou industriels présenteront une pente comprise entre 1% et 25% (soit approximativement entre 0,5° et 14°). Les toitures jusqu'à 10% (soit approximativement 5°) doivent être masquées par un acrotère. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit de fibre de ciment de couleur naturelle grise.

Les bardages ou vêtements seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé, ou d'une autre couleur foncée. Les clôtures reprenant la couleur dominante du bâtiment principal sont tolérées.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées.

L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 : Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.

- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement,
Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera aménagé sur les espaces communs une place pour deux logements.
- 2 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :
 - une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher de la construction.
L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder les $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- 3 - Pour les établissements de santé ou d'hébergement :
 - une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher de la construction.
- 4 - Pour les constructions à usage de bureau ou de services :
 - une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher de la construction.
- 5 - Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par 150m² de surface de plancher de la construction.
- 6 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salle de spectacle), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au 1/5 de ladite capacité.

12.3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

12.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.
Pour les équipements collectifs et d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur localisation, de regroupement éventuel et de leur type de fréquentation.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et entretenues.

13.2 - Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

13.3 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE Uc

La zone Uc correspond aux extensions urbaines récentes.

Le secteur Uch correspond aux secteurs d'immeubles collectifs de « grande hauteur » de Thouars.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2 - Les nouveaux sièges d'exploitation agricole ;

1.3 - Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.5 - Les installations classées nouvelles et leur extension à l'exception de celles visées à l'article 2.

Lotissements

1.6 - Les lotissements à usage d'activités.

Carrières

1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.8 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes prévus à l'article R.421-19-j et R.421-23-e du Code de l'Urbanisme ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.9 - Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.421-23-d du Code de l'Urbanisme ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière ;

1.10 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs au sens de l'article R.421-23-c et d, et les parcs

résidentiels de loisirs au sens de l'article R.421-19-d du Code de l'Urbanisme ;

1.11 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens de l'article R.421-19-c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

2.2 - Les constructions et aménagements devront être conçus de façon à préserver et mettre en valeur le cône de vue sur le Château de Thouars et la ville médiévale.

Constructions

2.3 - Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage et que leur volume soit compatible avec l'environnement architectural et paysager de la zone ;

2.4 - Les constructions et installations à usage agricole, à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à l'exclusion de tout bâtiment d'élevage.

Installations classées

2.5 - L'extension des installations classées existantes si cette extension permet :

- d'éviter ou de diminuer les nuisances, et de garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations ;
- de les rendre compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ;

2.6 - Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration à condition que :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Installations et travaux divers

2.7 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores ou incompatibles avec le voisinage d'habitat au sens de l'article R.421-19-g du code de l'urbanisme.

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone, excepté les bassins d'orage et de rétention.

<p>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</p>

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdites ;

3.5 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai ;

3.6 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

3.7 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.8 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc) ;

3.9 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur. Les établissements hospitaliers, restaurants, cantines d'entreprises, cantines scolaires, conserveries, boucheries, charcuteries, laveries, etc..., devront notamment installer impérativement, un séparateur à graisses conforme aux prescriptions des Services Compétents. Les établissements industriels ou commerciaux, stations services, garages, parkings, pouvant évacuer des dérivés du pétrole, devront obligatoirement installer un séparateur à hydrocarbures conforme aux prescriptions des Services Compétents ;

4.7 - Les établissements ne souhaitant pas se raccorder au réseau public pourront être autorisés à mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.9 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.10 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.11 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.12 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.13 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.15 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.17 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.18 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.19 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

4.20 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.21 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Uc 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - L'implantation des bâtiments n'est pas conditionnée sauf si des indications sont portées sur les documents graphiques.

ARTICLE Uc 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Les bâtiments pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait.

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, le retrait sera d'au moins 3 mètres.

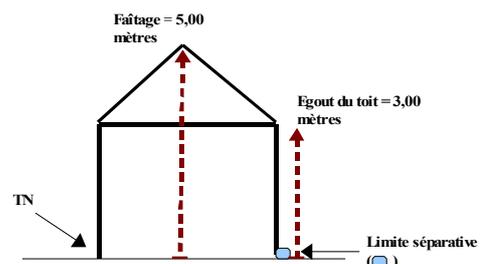
7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, les bâtiments devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

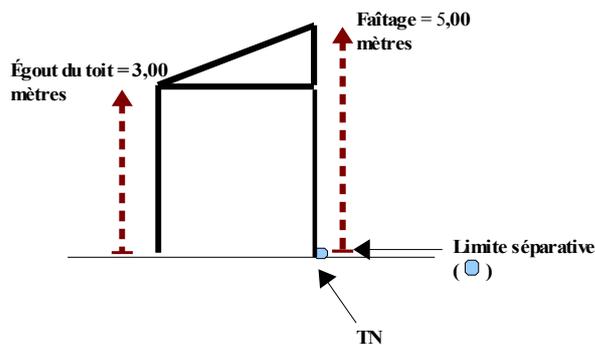
Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée :

- soit lorsque le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine ou sur la parcelle et que la hauteur de cette nouvelle construction ne dépasse pas le niveau de faîtage du bâtiment existant ;
- soit lorsque la hauteur du nouveau bâtiment n'excède pas :
 - 3,00 mètres à l'égout, qu'il soit ou non en limite séparative,

ET

5m au faîtage que celui-ci soit ou non en limite séparative





Par conséquent, hors de la bande des 20m, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est de 5m au point le plus haut, quelque soit la configuration du bâtiment.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Uc :

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, sauf impératifs techniques reconnus. Toutefois, dans la Ville de Thouars, les immeubles collectifs pourront atteindre 9 mètres.

10.2 - Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiments existants plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur Uch :

10.3 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 15 mètres, sauf impératifs techniques reconnus.

Pour le secteur Uc et Uch :

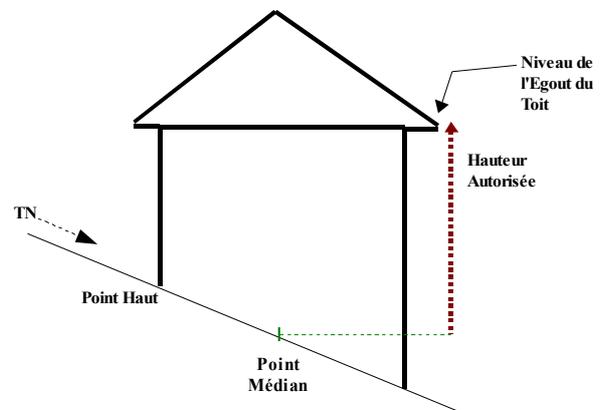
10.4 : Pour les terrains en pente, des règles particulières s'appliquent afin de nuancer l'impact visuel de la construction dans l'environnement :

Le terrain est classé comme pentu lorsque sa pente est d'au moins 5 % sur l'emprise du bâtiment.

- La référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté (afin

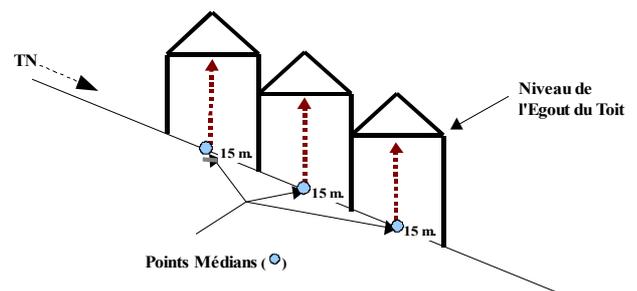
de déterminer le point médian); en considérant comme niveau du terrain naturel le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux.

La hauteur maximale autorisée demeure à l'égout du toit, ou à la moyenne des niveaux des deux égouts si ceux-ci ne sont pas dans le sens de la pente.



- La construction sera segmentée par bandes de 15 mètres sur un terrain en pente.

Lorsque le terrain est en pente, le bâtiment sera divisé en sections de 15 mètres de longueur maximum et le niveau du sol de référence sera pris, pour le calcul de la hauteur maximum, à partir du point médian de chaque section



ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale

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

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

Les modes d'habitat allogènes de type yourte, cabane aménagée, Kota finlandais... ne sont pas autorisés ne correspondant pas à l'architecture locale.

Matériaux

11-3 : L'emploi à nu de matériaux extérieurs, prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit, (tels que béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) n'est pas autorisé.

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

Implantation

11.4 - Les constructions sur exhaussements du niveau du sol naturel sont interdites, sauf contraintes techniques motivées.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- Tuiles creuses, romanes ou canal, de teintes unies ou mélangées, de couleur rouge ou de variantes de rouge ou orangé, lorsque la pente est comprise entre 28% et 50% (soit approximativement entre 15° et 26°). Les teintes claires de type sable ou ocre ne sont pas autorisées pour les tuiles, ne correspondant pas aux couleurs des toitures traditionnelles de la région.
- Ardoises, lorsque la pente est comprise entre 50% et 170% (soit approximativement entre 26° et 59°).

11.6 - L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est interdite, sauf en cas de restauration de toitures existantes, à l'exception de tous matériaux précaires.

Sont toutefois autorisées les formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, toiture terrasse etc...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture et situés au plus près du faitage.

Murs-façades

11.7 - Les enduits seront lissés, talochés, brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Ils seront de couleur discrète, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

- Les bardages ou vêtements sont autorisés, sauf les bardages posés en chevrons.

- Le noir et le blanc sont interdits, quelques soient les matériaux prévus.

11.8 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur). Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour les commerces, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des percements des étages.

L'œil de bœuf est autorisé en étage et en pignon uniquement sur les maisons anciennes.

11.9 - Les fenêtres seront munies de volets pleins ou persiennés, en bois ou métalliques.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie. Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.10 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.11 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints dans les tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.12 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat ;

11.13 - Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage doublé d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- soit de type végétal, doublé d'un grillage vert ou couleur acier d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.14 - Les clôtures sur limites séparatives seront:

- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres,
- soit de type végétal doublé d'un grillage vert ou couleur acier d'une hauteur de 2,50 mètres maximum.

11.15 - Les murs de clôtures neufs devront être enduits sur les deux faces ou réalisés en pierres de pays. Les éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux, sont interdits.

11.16 - Les murs traditionnels en pierres devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.17 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.18 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que celles définies pour les constructions principales.

Les abris de jardin en bois sont la seule exception autorisée pour les annexes ne reprenant pas les règles d'aspect général. Ils ne doivent pas dépasser 16m² et doivent être composés en bois. Leur toiture doit être composée : soit de bac acier de couleur grise ou ardoise, soit de feutre bitumé de couleur sombre (gris, vert foncé, noir...), soit de fibro de couleur grise ou flammée, soit de bardeau bitumeux de couleur sombre.

Vérandas

11-19 : Définition : Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade ou d'un pignon et fermée par des vitres. Elle est édifiée en supplément du bâtiment pour augmenter les dimensions totales de l'ouvrage de base.

Les vérandas doivent respecter des règles spécifiques afin de s'intégrer au mieux à la construction adjacente :

- Leur toiture doit être soit transparente, présentant un aspect verre ; soit réalisée avec des matériaux opaques d'une couleur en cohérence avec la toiture du bâtiment attenant. Les matériaux de type alvéolaire, souvent translucides, ne sont pas autorisés.

La pente de toiture de la véranda, suivant les possibilités techniques, doit être la plus proche possible de celle du bâtiment sur lequel elle s'appuie, afin d'être en harmonie avec le volume de celui-ci.

- La longueur de la véranda n'excédera pas les 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle est apposée.

La profondeur de la véranda ne doit pas être supérieure à la moitié de l'épaisseur du bâtiment sur lequel elle s'appuie, sauf ci celui-ci a une épaisseur inférieure à 6m.

Dans le cas d'une architecture complexe (maison en L, maison d'angle, bâtiments avec décrochements...), des adaptations seront acceptées en fonction de l'intégration du projet par rapport aux volumes existants. Les vérandas peuvent aussi être admises si elles vont d'une limite séparative à une autre, d'une largeur identique au bâtiment sur lequel elle s'appuie.

Les gloriettes vitrées et les serres isolées sont autorisées.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

11.20 - Les bâtiments d'activités commerciales ou artisanales, d'entrepôts, de bureaux, d'activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site dans lequel ils s'implantent.

Les toitures des bâtiments artisanaux ou industriels présenteront une pente comprise entre 1% et 25% (soit

approximativement entre 0,5° et 14°). Les toitures jusqu'à 10% (soit approximativement 5°) doivent être masquées par un acrotère. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit du fibre de ciment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages ou vêtements seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

Clôtures :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé, ou d'une autre couleur foncée. Les clôtures reprenant la couleur dominante du bâtiment principal sont tolérées.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées. L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

11.21 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal ;

La teinte du bardage ou vêtements devra être tonalité moyenne ou sombre et permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les enduits pour les bâtiments agricoles sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

- La pente de couverture des bâtiments liés à l'activité agricole sera comprise entre 21% et 30% (soit approximativement entre 12° et 17°).

Les couvertures pourront être en tuile, fibres ciments ou bac acier, de tonalité sombre.

La tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, pourra être utilisée si elle présente une onde régulière.

Clôture :

- Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé, ou de couleur foncée similaire.

Elles seront doublées d'une haie vive, de préférence composées d'essences locales variées. L'accompagnement paysager peut être différent si celui-

ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 : Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.

- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement,
Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera aménagé sur les espaces communs une place pour deux logements.
- 2 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :
 - une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher de la construction.
L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder les $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- 3 - Pour les établissements de santé ou d'hébergement :
 - une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher de la construction.
- 4 - Pour les constructions à usage de bureau ou de services :
 - une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher de la construction.
- 5 - Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher de la construction
- 6 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salle de spectacle), il doit être créé des aires de stationnement dont

le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au 1/5 de ladite capacité.

12.3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

12.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation. Pour les équipements collectifs et d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur localisation, de regroupement éventuel et de leur type de fréquentation.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

13.3 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation, etc), la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.5 - Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies et les arbres identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le désouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE Ui

Zone accueillant les activités industrielles artisanales et commerciales.

Un graphisme spécifique identifie le secteur de protection autour des silos (Louzy, Saint-Léger-de-Montrbun).

**Section 1 : Nature de
l'occupation et de
l'utilisation du sol**

ARTICLE Ui1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction visés à l'article 2 ;

1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

Lotissements

1.4 - Les lotissements à usage d'habitation.

Carrières

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.6 - Les utilisations du sol visées à l'article R.421-19-h du Code de l'Urbanisme.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.7 - Le stationnement de caravanes isolées ;

1.8 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens de l'article R.421-19-c du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur de protection des silos situés à Louzy et figuré sur les documents graphiques :

1.10 - Toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

2.1 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

2.2 - Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureau.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment principal, sauf contrainte technique justifiée.

2.3 - L'extension des bâtiments existants affectés à un usage interdit dans la zone sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher initiale prise le 1er janvier 1997.

2.5 - Les installations classées et l'extension des installations existantes, à condition que :

- par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage actuel ou futur aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

Dans le secteur de protection des silos situés à Louzy et figuré sur les documents graphiques, ne sont autorisés que :

2.6 - Les constructions, les extensions, les reconstructions après sinistre des bâtiments ou des installations à usage industriel de l'établissement classé existant ou de tout établissement qui lui est lié juridiquement ou techniquement.

2.7 - Les voies de circulations nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles de l'établissement classé existant ou de tout établissement qui lui est lié juridiquement ou techniquement.

2.8 - Les ouvrages techniques d'intérêt public.

**Section 2 : Conditions
de l'occupation du sol**

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

3.6 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.8 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

ARTICLE Ui 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Les établissements hospitaliers, restaurants, cantines d'entreprises, cantines scolaires, conserveries, boucheries, charcuteries, laveries, etc..., devront notamment installer impérativement, un séparateur à graisses conforme aux prescriptions des Services Compétents. Les établissements industriels ou commerciaux, stations services, garages, parkings, pouvant évacuer des dérivés du pétrole, devront obligatoirement installer un séparateur à hydrocarbures conforme aux prescriptions des Services Compétents ;

4.7 - Les établissements ne souhaitant pas se raccorder au réseau public pourront être autorisés à mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.9 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.10 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.11 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.12 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à

autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.13 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.15 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.17 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.18 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.19 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

ARTICLE Ui 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - Excepté sur la zone Ui des Champs de l'Ormeau de Sainte-Radegonde des Pommiers, les bâtiments doivent être implantés pour tout ou partie de la façade sur la ligne d'implantation mentionnée sur les documents graphiques. Une marge de 5 mètres de part et d'autre de cette ligne pourra être autorisée.

6.2 - Sur la zone Ui des Champs de l'Ormeau de Sainte-Radegonde des Pommiers, une implantation en biais pour tout ou partie des façades de 30 à 40° par rapport à la ligne d'implantation est obligatoire, pour les terrains longeant la route départementale.

6.3 - Autour des principaux carrefours, les bâtiments devront respecter la marge de recul de 100 mètres lorsque celle-ci est portée au plan.

6.4 - A défaut d'indications portées au document graphique, les nouveaux bâtiments doivent être implantés à :

- 15 mètres au moins de l'alignement des routes départementales ;
- 6 mètres au moins de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- Au nu des constructions contiguës existantes

ARTICLE Ui 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les nouveaux bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait, ce retrait ne pouvant être inférieur à 6 mètres.

7.2 - Des implantations avec un retrait inférieur pourront être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit.

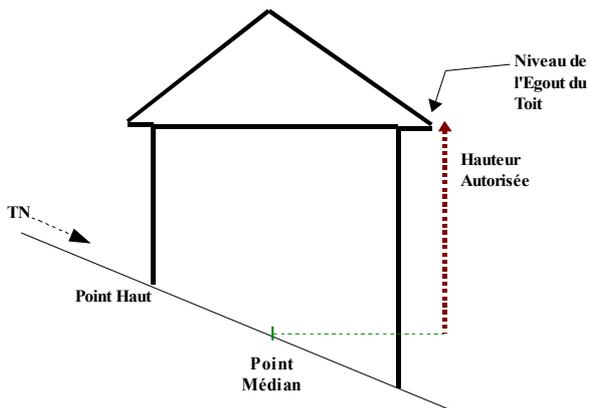
Des dépassements à ces règles sont autorisés s'ils sont nécessités par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité. Notamment, dans le cas d'une extension de bâtiment existant d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.

10.2 – Pour les terrains en pente, des règles particulières s'appliquent afin de nuancer l'impact visuel de la construction dans l'environnement.

Le terrain est classé comme pentu lorsque sa pente est d'au moins 5 % sur l'emprise du bâtiment.

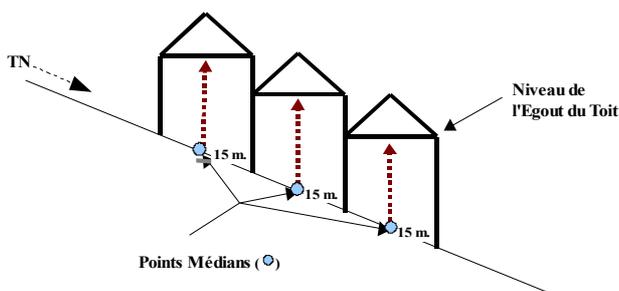
- La référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté (afin de déterminer le point médian); en considérant comme niveau du terrain naturel le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux.

La hauteur maximale autorisée demeure à l'égout du toit, ou à la moyenne des niveaux des deux égouts si ceux-ci ne sont pas dans le sens de la pente.



- La construction sera segmentée par bandes de 15 mètres sur un terrain en pente.

Lorsque le terrain est en pente, le bâtiment sera divisé en sections de 15 mètres de longueur maximum et le niveau du sol de référence sera pris, pour le calcul de la hauteur maximum, à partir du point médian de chaque section.



ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition- Conception

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

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

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

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

Les modes d'habitat allogènes de type yourte, cabane aménagée, Kota finlandais... ne sont pas autorisés ne correspondant pas à l'architecture locale.

11.3 - La couverture des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal, ainsi que les entrepôts pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures des bâtiments artisanaux ou industriels présenteront une pente comprise entre 1 % et 25 % (soit approximativement entre 0,5° et 14°). Les toitures jusqu'à 10 % (soit approximativement 5°) doivent être masquées par un acrotère. Le matériau de couverture sera, soit de la tôle pré laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit de fibres de ciment de couleur grise.

11.4 - Si le revêtement est constitué de bardages, ceux-ci seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

- Le noir et le blanc sont interdits, quelques soient les matériaux prévus.

Cependant, en cas d'extension mineure d'un bâtiment existant, l'extension pourra reprendre la couleur du bâtiment principal du moment où l'extension est réalisée dans le prolongement du volume du bâtiment principal.

Si l'extension présente un volume différent par rapport au bâtiment principal, celle-ci devra respecter les règles générales du Plan Local d'Urbanisme.

Clôtures

11.5 - Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé, ou d'une couleur foncée. Les clôtures reprenant la couleur dominante du bâtiment principal sont tolérées.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées. L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

ARTICLE Ui 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.

- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal ou de bureaux : une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher de la construction.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder les $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

2 - Pour les entrepôts : une place de stationnement par 500 m² de surface de plancher de la construction.

3 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salle de spectacle), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au $\frac{1}{5}$ de la-dite capacité.

Les surfaces peuvent être augmentées si l'activité est génératrice d'un gros trafic.

12.3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Ils seront composés d'essences locales.

13.4 - Les espaces concernés par une obligation de planter, figurés sur les documents graphiques, devront être plantés et végétalisés. A l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, exceptées les installations nécessaires au réseau d'eau pluvial (regard, bassin de rétention.....) ou d'assainissement autonome le cas échéant.

Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts, ni panneau d'affichage. Toutefois, des voies d'accès au bâtiment pourront être autorisées sous réserve que leur emprise n'excède pas 10% de la totalité de ces espaces verts.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

ARTICLE Ui 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5 - ZONE URBAINE Us

Zone d'activités sportives et de loisirs.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Us1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

ARTICLE Us 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions :

2.1 - Les aménagements, constructions et installations à usage d'équipements sportifs, de loisirs, culturels ou touristiques ;

2.2 - Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés ;

2.3 - Les constructions à usage d'hébergement ou de restauration.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Us 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

3.6 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.8 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

ARTICLE Us 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

4.7 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.9 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.10 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.11 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.12 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.13 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.14 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.15 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.17 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.18 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

4.19 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

ARTICLE Us 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - Les nouveaux bâtiments doivent être implantés pour tous leurs niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- soit en retrait d'au moins 6 mètres de cet alignement.

6.2 - Toutefois, pourront être autorisées :

- l'implantation au nu des constructions voisines existantes ;
- l'extension des constructions existantes implantées différemment.

ARTICLE Us 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les nouveaux bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait, ce retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE Us 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Us 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Us 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Non réglementé.

ARTICLE Us 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à la forme des parcelles, au tracé des emprises publiques, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.

Architecture

11.2 - L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume,
- unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Les bâtiments d'activités sportives devront s'intégrer au bâti existant et au site dans lequel ils s'implantent.

Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit de fibres de ciment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, de teinte claire, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

Clôtures

11.5 - Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive, de préférence composée d'essences locales variées.

ARTICLE Us 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.

- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal ou de bureaux : une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher de la construction.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

2 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salle de spectacle), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au 1/5 de la-dite capacité.

Les surfaces peuvent être augmentées si l'activité est génératrice d'un gros trafic.

12.3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE Us 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

13.3 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Ils seront composés d'essences locales.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE Us 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

CHAPITRE 1 – ZONE À URBANISER 1AU

Zone à urbaniser à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend un secteur 1AU*.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées ;

Constructions

1.2 - Les constructions à usage agricole ;

1.3 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

Installations classées

1.4 - Les installations classées nouvelles et leur extension à l'exception de celles visées à l'article 2 ;

Lotissements

1.5 - Les lotissements à usage d'activités ;

Carrières

1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;

Installations et travaux divers

1.7 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes prévus à l'article R.442-1-19-j et R.421-23-e du Code de l'urbanisme ;

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.8 - Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière ;

1.9 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs au sens de l'article R.421-23-c et d, et les parcs résidentiels de loisirs au sens de l'article R.421-19-d du code de l'Urbanisme ;

1.10 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.421-19-c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous conditions :

2.1 - Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 à condition que :

- elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement
- les précautions soient prises pour préserver et mettre en valeur les covisibilités, notamment entre le plateau, la vallée du Thouet, le Château de Thouars et la ville médiévale.

Constructions

2.2 - Dans la zone 1AU, sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- s'inscrivant dans une opération d'ensemble,

ou

- si ces constructions sont réalisées sur une surface résiduelle d'une zone 1 AU après aménagement c'est-à-dire après réalisation au minimum des travaux partiels de l'opération d'ensemble. La surface est considérée comme résiduelle lorsque aucune opération d'ensemble ne peut être encore réalisée suite à l'aménagement de la zone.

2.3 - Dans le secteur 1AU*, sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les constructions à usage d'habitation :

- isolées,

ou

- s'inscrivant dans une opération d'ensemble.

2.4 - Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage et que leur volume soit compatible avec l'environnement architectural et paysage de la zone.

Installations classées

2.5 - Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration à condition que :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Installations et travaux divers

2.6 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public au sens de l'article R.421-19-g du code de l'Urbanisme à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores ou incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone, exceptés les bassins d'orage et de rétention.

**Section 2 : Conditions
de l'occupation du sol**

ARTICLE 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès

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

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

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

3.4 - Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

3.5 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.6 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

3.7 - Les nouveaux accès individuels sont interdits sur les routes classées à grande circulation.

Voirie

3.8 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.9 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

3.10 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Les établissements hospitaliers, restaurants, cantines d'entreprises, cantines scolaires, conserveries, boucheries, charcuteries, laveries, etc..., devront notamment installer impérativement, un séparateur à graisses conforme aux prescriptions des Services Compétents. Les établissements industriels ou commerciaux, stations services, garages, parkings, pouvant évacuer des dérivés du pétrole, devront obligatoirement installer un séparateur à hydrocarbures conforme aux prescriptions des Services Compétents ;

4.7 - Les établissements ne souhaitant pas se raccorder au réseau public pourront être autorisés à mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.9 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.10 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.11 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.12 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.13 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.15 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.17 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.18 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

4.19 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.20 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2 - Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, ce retrait devra porter au moins sur la voie qui permet l'accès automobile à la parcelle.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions nouvelles : au nu des constructions contiguës existantes,
- Pour l'extension des constructions existantes : sous réserve que cette extension ne soit pas réalisable sur les façades arrières et latérales, l'extension pourra être réalisé à l'avant de la construction.
- En cas d'impossibilité technique.

6.4 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc), l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 6 mètres à compter de l'alignement pourra être autorisée, le long des voies de desserte internes.

ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

- Les bâtiments pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait.
- Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, le retrait sera d'au moins 3 mètres, sauf impossibilité technique.

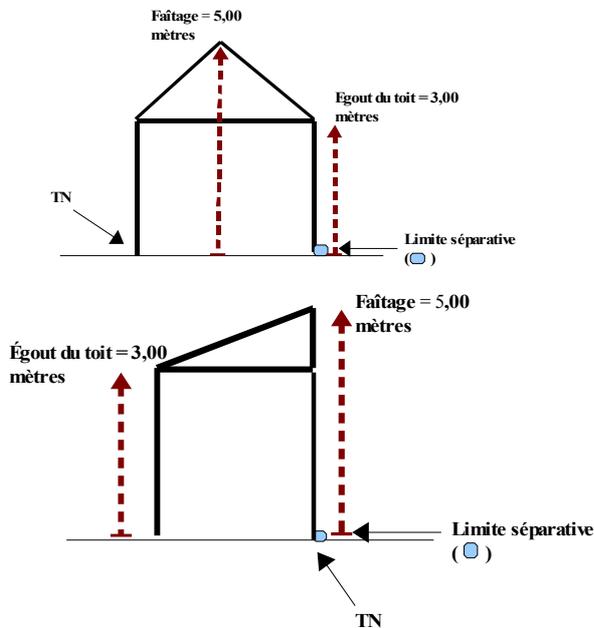
7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, les bâtiments devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée :

- soit lorsque le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine ou sur la parcelle et que la hauteur de ce nouveau bâtiment ne dépasse pas le niveau de faitage du bâtiment existant ;

- soit lorsque la hauteur du nouveau bâtiment n'excède pas :

- 3,00 mètres à l'égout, qu'il soit ou non en limite séparative,
- ET**
- 5m au faîtage que celui-ci soit ou non en limite séparative



Par conséquent, hors de la bande des 20m, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est de 5 m au point le plus haut, quelque soit la configuration du bâtiment.

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, sauf impératifs techniques reconnus.

10.2 - Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiments existants plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

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

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

Les modes d'habitat allogènes de type yourte, cabane aménagée, Kota finlandais... ne sont pas autorisés ne correspondant pas à l'architecture locale.

Matériaux

11.3 - L'emploi à nu de matériaux extérieurs, prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit, (tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) n'est pas autorisé.

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

Implantation

11.4 - Les constructions sur exhaussements du niveau du sol naturel sont interdites, sauf contraintes techniques motivées.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- Tuiles creuses, romanes, ou canal, de teintes unies ou mélangées, de couleur rouge ou de variantes de rouge ou orangé, lorsque la pente est comprise entre 28 % et 50 % (soit approximativement entre 15° et 26°). Les teintes claires de type sable ou ocre ne sont pas autorisées pour les tuiles, ne correspondant pas aux couleurs des toitures traditionnelles de la région.

- Ardoises, lorsque la pente est comprise entre 50 % et 170 % (soit approximativement entre 26° et 59°).

11.6 - L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est interdite, sauf en cas de restauration de toitures existantes, à l'exception de tous matériaux précaires.

Sont toutefois autorisées les formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, toiture terrasse etc...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture et situés au plus près du faîtage.

Murs-façades

11.7 - Les enduits seront lissés, talochés, brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Ils seront de teinte discrète, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

- Les bardages ou vêtures sont autorisés, sauf les bardages posés en chevrons.

- Le noir et le blanc sont interdits, quelques soient les matériaux prévus.

11.8 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour les commerces, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des percements des étages.

L'œil de bœuf est autorisé en étage et en pignon uniquement sur les maisons anciennes.

11.9 - Les fenêtres sont munies de volets pleins ou persiennes, en bois ou métalliques.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie. Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.10 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.11 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints dans les tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.12 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat ;

11.13 - Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre ;
- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage doublé d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- soit de type végétal, doublé d'un grillage vert ou couleur acier d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.14 - Les clôtures sur limites séparatives seront:

- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres,
- soit de type végétal doublé d'un grillage vert ou couleur acier d'une hauteur de 2,50 mètres maximum.

11.15 - Les murs de clôtures neufs devront être enduits sur les deux faces ou réalisés en pierres de pays. Les éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux, sont interdits.

11.16 - Les murs traditionnels en pierres devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.17 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.18 - Les bâtiments annexes aux habitations telles que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que celles définies pour les constructions principales.

Les abris de jardin en bois sont la seule exception autorisée pour les annexes ne reprenant pas les règles d'aspect général. Ils ne doivent pas dépasser 16m² et doivent être composés en bois. Leur toiture doit être composée : soit de bac acier de couleur grise ou ardoise, soit de feutre bitumé de couleur sombre (gris, vert foncé, noir...), soit de fibro de couleur grise ou flammée, soit de bardeau bitumeux de couleur sombre.

Vérandas

11.19 Définition : Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade ou d'un pignon et fermée par des vitres. Elle est édifée en supplément du bâtiment pour augmenter les dimensions totales de l'ouvrage de base.

Les vérandas doivent respecter des règles spécifiques afin de s'intégrer au mieux à la construction adjacente :

- Leur toiture doit être soit transparente, présentant un aspect verre ; soit réalisée avec des matériaux opaques d'une couleur en cohérence avec la toiture du bâtiment attenant. Les matériaux de type alvéolaire, souvent translucides, ne sont pas autorisés.

La pente de toiture de la véranda, suivant les possibilités techniques, doit être la plus proche possible de celle du bâtiment sur lequel elle s'appuie, afin d'être en harmonie avec le volume de celui-ci.

- La longueur de la véranda n'excédera pas les 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle est apposée.

La profondeur de la véranda ne doit pas être supérieure à la moitié de l'épaisseur du bâtiment sur lequel elle s'appuie, sauf ci celui-ci a une épaisseur inférieure à 6m.

Dans le cas d'une architecture complexe (maison en L, maison d'angle, bâtiments avec décrochements...), des adaptations seront acceptées en fonction de l'intégration du projet par rapport aux volumes existants. Les vérandas peuvent aussi être admises si elles vont d'une limite séparative à une autre, d'une largeur identique au bâtiment sur lequel elle s'appose.

Les gloriettes vitrées et les serres isolées sont autorisées.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

11.20 - Les bâtiments d'activités commerciales ou artisanales, d'entrepôts, de bureaux, d'activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site dans lequel ils s'implantent.

Les toitures des bâtiments artisanaux ou industriels présenteront une pente comprise entre 1 % et 25 % (soit approximativement entre 0,5° et 14°). Les toitures jusqu'à 10 % (soit approximativement 5°) doivent être masquées par un acrotère. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit des fibres de ciment de couleur naturelle grise.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé ou d'une autre couleur foncée. Les clôtures reprenant la couleur dominante du bâtiment principal sont tolérées.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées. L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues / cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.

- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
 - une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement,
2. Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs :
 - une place pour deux logements.
3. Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :
 - une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher de la construction.
L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
4. Pour les établissements de santé ou d'hébergement :
 - une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher de la construction.
5. Pour les constructions à usage de bureau ou de services :
 - une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher de la construction.
6. Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher de la construction
7. Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salle de spectacle), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au 1/5 de ladite capacité.

12.3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

12.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues

13.2 - Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

13.3 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation, etc), la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.5 - Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien doit être assuré et le désouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable ou pour permettre la réalisation d'un accès.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 – ZONE À URBANISER 2AU

Zone à urbaniser à long terme, après modification ou révision du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles compatibles énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- 2.1 - Les constructions techniques d'intérêt général,
- 2.2 - Les équipements d'intérêt public,
- 2.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- 2.4 - L'aménagement, l'extension ou la transformation des bâtiments existants, y compris avec changement de destination.
L'extension ne devra pas conduire à un accroissement de plus de 60 m² d'emprise au sol, et une seule fois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Toute autre occupation ou utilisation du sol est subordonnée à modification ou révision du PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès

3.1 - Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins,

éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

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

3.4 - Les batteries de garages privés (3 et plus) ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

3.5 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.6 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

3.7 - Les nouveaux accès individuels sont interdits sur les routes classées à grande circulation.

Voirie

3.8 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.9 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

3.10 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Les établissements hospitaliers, restaurants, cantines d'entreprises, cantines scolaires, conserveries, boucheries, charcuteries, laveries, etc..., devront notamment installer impérativement, un séparateur à graisses conforme aux prescriptions des Services Compétents. Les établissements industriels ou commerciaux, stations services, garages, parkings, pouvant évacuer des dérivés du pétrole, devront obligatoirement installer un séparateur à hydrocarbures conforme aux prescriptions des Services Compétents ;

4.7 - Les établissements ne souhaitant pas se raccorder au réseau public pourront être autorisés à mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.9 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.10 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.11 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.12 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à

autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.13 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.15 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.17 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.18 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

4.19 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.20 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

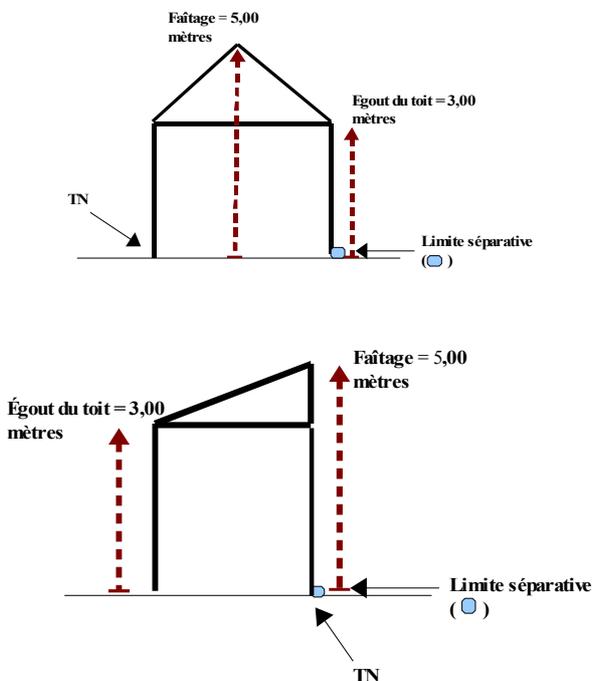
Les bâtiments devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée :

- soit lorsque le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine ou sur la parcelle et que la hauteur de cette nouvelle construction ne dépasse pas le niveau de faîtage du bâtiment existant ;
- soit lorsque la hauteur du nouveau bâtiment n'exède pas :
 - 3,00 mètres à l'égout, qu'il soit ou non en limite séparative,

ET

- 5m au faîtage que celui-ci soit ou non en limite séparative.



Par conséquent, hors de la bande des 20m, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est de 5 m au point le plus haut, quelque soit la configuration du bâtiment.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE 1AUi

Zone à urbaniser réservée aux activités industrielles artisanales et commerciales.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction visés à l'article 2 ;

1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

Lotissements

Carrières

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.6 - Les utilisations du sol visées à l'article R 421-19-h du Code de l'Urbanisme.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.7 - Le stationnement de caravanes isolées ;

1.8 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.421-19-c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement :

2.1 - Les constructions et opérations d'ensemble à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment principal, sauf contrainte technique justifiée.

2.3 - Les installations classées et l'extension des installations existantes, à condition que :

- par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage actuel ou futur aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

3.6 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.8 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

ARTICLE 1AUi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Les établissements hospitaliers, restaurants, cantines d'entreprises, cantines scolaires, conserveries, boucheries, charcuteries, laveries, etc..., devront notamment installer impérativement, un séparateur à graisses conforme aux prescriptions des Services Compétents. Les établissements industriels ou commerciaux, stations services, garages, parkings, pouvant évacuer des dérivés du pétrole, devront obligatoirement installer un séparateur à hydrocarbures conforme aux prescriptions des Services Compétents ;

4.7 - Les établissements ne souhaitant pas se raccorder au réseau public pourront être autorisés à mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.9 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.10 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.11 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.12 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.13 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.15 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.17 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.18 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.19 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

ARTICLE 1AUi 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE 1AUi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Excepté sur la zone 1AUi de Sainte-Radegonde des Pommiers, les bâtiments doivent être implantés pour tout ou partie de la façade sur la ligne d'implantation mentionnée sur les documents graphiques. Une marge de 5 mètres de part et d'autre de cette ligne pourra être autorisée.

6.2 - Sur la zone 1AUi de Sainte-Radegonde des Pommiers, une implantation en biais pour tout ou partie des façades de 30 à 40° par rapport à la ligne d'implantation est obligatoire, pour les terrains longeant la route départementale.

6.3 - Autour des principaux carrefours, les constructions devront respecter la marge de recul de 100 mètres lorsque celle-ci est portée au plan.

6.4 - A défaut d'indications portées au document graphique, les nouveaux bâtiments doivent être implantés à :

- 100 mètres de l'axe de la déviation nord de Thouars, excepté :
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les réseaux d'intérêt public,
 - les terrains concernés par l'étude d'entrée de ville au titre du L111-1-4 du code de l'urbanisme : ceux-ci respecteront une marge de recul de 35m par rapport à l'axe de la voie
- 15 mètres au moins de l'alignement des routes départementales ;
- 6 mètres au moins de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE 1AUi 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les nouveaux bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait, ce retrait ne pouvant être inférieur à 6 mètres.

7.2 - Des implantations avec un retrait inférieur pourront être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE 1AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AUi 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements à ces règles sont autorisés s'ils sont nécessités par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

Notamment, dans le cas d'une extension de bâtiment existant d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.

ARTICLE 1AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition- Conception

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de

formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

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

Les modes d'habitat allogènes de type yourte, cabane aménagée, Kota finlandais... ne sont pas autorisés ne correspondant pas à l'architecture locale.

11.3 - La couverture des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal, ainsi que les entrepôts pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures des bâtiments artisanaux ou industriels présenteront une pente comprise entre 1% et 25% (soit approximativement entre 0,5° et 14°). Les toitures jusqu'à 10% (soit approximativement 5°) doivent être masquées par un acrotère.

Le matériau de couverture sera, soit de la tôle pré laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit de fibres de ciment de couleur grise.

11.4 - Si le revêtement est constitué de bardages, ceux-ci seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

- Le noir et le blanc sont interdits, quelques soient les matériaux prévus.

Cependant, en cas d'extension mineure d'un bâtiment existant, l'extension pourra reprendre la couleur du bâtiment principal du moment où l'extension est réalisée dans le prolongement du volume du bâtiment principal.

Si l'extension présente un volume différent par rapport au bâtiment principal, celle-ci devra respecter les règles générales du Plan Local d'Urbanisme.

Clôtures

11.5 -Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé, ou d'une autre couleur foncée. Les clôtures reprenant la couleur dominante du bâtiment principal sont tolérées.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées.

L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

ARTICLE 1AUi 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.

- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal ou de bureaux : une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher de la construction.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

2 - Pour les entrepôts : une place de stationnement par 500 m² de surface de plancher de la construction.

3 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salle de spectacle), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au 1/5 de la-dite capacité.

Les surfaces peuvent être augmentées si l'activité est génératrice d'un gros trafic.

12.3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1AUi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Ils seront composés d'essences locales.

13.4 - Les espaces concernés par une obligation de planter, figurés sur les documents graphiques, devront être plantés et végétalisés. A l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, exceptées les installations nécessaires au réseau d'eau pluvial (regard, bassin de rétention.....) ou d'assainissement autonome le cas échéant.

Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts, ni panneau d'affichage. Toutefois, des voies d'accès au bâtiment pourront être autorisées sous réserve que leur emprise n'excède pas 10% de la totalité de ces espaces verts.

13.5 - Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

**ARTICLE 1AUi 14 : COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE 2AUi

Zone à urbaniser à long terme, après modification ou révision du PLU.

**Section 1 : Nature de
l'occupation et de
l'utilisation du sol**

ARTICLE 2AUi1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

ARTICLE 2AUi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- 2.1** - Les ouvrages techniques d'intérêt général,
- 2.2** - Les équipements d'intérêt public,
- 2.3** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- 2.4** - L'aménagement, l'extension ou la transformation des bâtiments existants, y compris avec changement de destination pour les destiner à un usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires.

Toute autre occupation ou utilisation du sol est subordonnée à modification ou révision du PLU.

**Section 2 : Conditions
de l'occupation du sol**

ARTICLE 2AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

3.6 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.8 - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

ARTICLE 2AUi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Les établissements hospitaliers, restaurants, cantines d'entreprises, cantines scolaires, conserveries, boucheries, charcuteries, laveries, etc..., devront notamment installer impérativement, un séparateur à graisses conforme aux prescriptions des Services Compétents. Les établissements industriels ou commerciaux, stations services, garages, parkings, pouvant évacuer des dérivés du pétrole, devront obligatoirement installer un séparateur à hydrocarbures conforme aux prescriptions des Services Compétents ;

4.7 - Les établissements ne souhaitant pas se raccorder au réseau public pourront être autorisés à mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.9 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.10 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.11 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.12 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.13 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.15 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.17 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.18 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.19 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

ARTICLE 2AUi 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE 2AUi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - A défaut d'indications portées au document graphique, les nouveaux bâtiments doivent être implantés à 6 mètres au moins de l'alignement des voies communales et 15 mètres des routes départementales.

ARTICLE 2AUi 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les nouveaux bâtiments peuvent être implantés :
 – soit en limite séparative ;
 – soit en retrait, ce retrait ne pouvant être inférieur à 6 mètres.

7.2 - Des implantations avec un retrait inférieur pourront être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE 2AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 2AUi 9 : EMPRISE AU SOL

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AUi 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Clôtures

De préférence, les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive, de préférence composée d'essences locales variées.

ARTICLE 2AUi 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

A définir au moment de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AUi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Ils seront composés d'essences locales.

13.4 - Les espaces concernés par une obligation de planter, figurés sur les documents graphiques, devront être plantés et végétalisés. A l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, exceptées les installations nécessaires au réseau d'eau pluvial (regard, bassin de rétention.....) ou d'assainissement autonome le cas échéant.

Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts, ni panneau d'affichage. Toutefois, des voies d'accès au bâtiment pourront être autorisées sous réserve que leur emprise n'excède pas 10% de la totalité de ces espaces verts.

13.5 - Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis aux

dispositions des articles L.130-1 et L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

ARTICLE 2AUi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5- ZONE URBAINE 1AUer

Zone à urbaniser à court ou moyen terme sous la forme d'opérations d'ensemble ou de façon isolée sous réserve de respecter les orientations d'aménagement.

La vocation de la zone est l'accueil des installations de production et d'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil.

Elle comprend notamment le secteur :1AUer(a) interdisant les excavations à une profondeur supérieure à 80 cm.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUer1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AUer 2

En secteur 1AUer (a)

1.2- les excavations d'une profondeur supérieure à 80 cm.

ARTICLE 1AUer 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Les centrales électriques utilisant l'énergie radiative du soleil.

2.2 - Les constructions et installations de toute nature nécessaires à la production et l'exploitation des centrales électriques utilisant l'énergie radiative du soleil.

2.3 - Les ouvrages techniques d'intérêt public

2.4 - Les ouvrages nécessaires au transport de l'énergie

2.5 - Le dépôt et le stockage de matériaux en lien avec la thématique de l'énergie.

2.6- Les clôtures d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUer 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

3.2 - Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des installations et des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur une voie non dédiée à la circulation de voitures. (Pistes cyclables exclusives, les sentiers touristiques, les voies ferrées).

Voirie

3.6 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

ARTICLE 1AUer 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Toute construction destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

4.2 - Les locaux techniques à usages de productions et d'exploitation des centrales électriques utilisant l'énergie radiative du soleil n'ont pas l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement, si l'activité ne produit pas d'eaux usées domestiques et autres.

Eaux usées domestiques

4.3 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.4 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

Eaux pluviales

4.5 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.6 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.7 - En l'absence de réseau collectant les eaux, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration ou la rétention des eaux de pluies.

Électricité

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

ARTICLE 1AUer 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé

ARTICLE 1AUer 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - A défaut d'indications portées au document graphique, les nouveaux bâtiments et les nouvelles constructions doivent être implantés à :

-10 mètres au moins de l'alignement des routes départementales;

- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE 1AUer 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les nouveaux bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative ;

- soit en retrait, ce retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 1AUer 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUer 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUer 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE 1AUer 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition- Conception

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

Clôtures

11.3 - Les clôtures auront une hauteur maximum de 3 mètres. Elles seront doublées d'une haie bocagère composée d'essences locales variées. L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

**ARTICLE 1AUer 12 : STATIONNEMENT DES
VÉHICULES**

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des centrales électriques utilisant l'énergie radiative du soleil doit être assuré en dehors des voies de desserte.

**ARTICLE 1AUer 13 : ESPACES LIBRES ET
PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

13.1 - Les aires de stationnement doivent être aménagées sous la forme de parking paysager.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 – les espaces verts à créer, devront être paysagés. Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts, ni panneau d'affichage.

Toutefois, des cheminements piétons pourront être autorisés.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

**ARTICLE 1AUer 14 : COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 6 - ZONE URBAINE 1AUier

Zone à urbaniser à court ou moyen terme sous la forme d'opérations d'ensemble ou de façon isolée sous réserve de respecter les orientations d'aménagement.

La vocation de la zone est l'accueil des bâtiments industriels, artisanaux en lien avec les énergies renouvelables.

**Section 1 : Nature de
l'occupation et de
l'utilisation du sol**

ARTICLE 1AUier1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

Lotissements

1.4 - Les lotissements à usage d'habitation.

Carrières

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.6 - Les utilisations du sol visées à l'article R.421-19-h du Code de l'Urbanisme.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.7 - Le stationnement de caravanes isolées ;

1.8 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens de l'article R.421-19-c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUier 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Toutes constructions à condition qu'elle abrite une activité en lien avec les énergies renouvelables.

2-2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public

2-3 - Le dépôt et le stockage de matériaux en lien avec les énergies renouvelables.

ARTICLE 1AUier 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

3.2 - Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des installations et des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies ferrées.

ARTICLE 1AUier4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement*Eaux usées domestiques*

4.3 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.4 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux usées autres que domestiques

4.6 - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

4.7 - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

4.8 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Eaux pluviales

4.9 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.10 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.11 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.12 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.13 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir

l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.14 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.5 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.17 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.18 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

ARTICLE 1AUier 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE 1AUier 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - A défaut d'indications portées au document graphique, les nouveaux bâtiments et les nouvelles constructions doivent être implantés à :

-10 mètres au moins de l'alignement des routes départementales;

- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE 1AUier 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les nouveaux bâtiments peuvent être implantés :

–soit en limite séparative ;

–soit en retrait, ce retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 1AUier 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AUier 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUier 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements à ces règles sont autorisés s'ils sont nécessités par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

ARTICLE 1AUier 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition- Conception

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

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

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

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

11.3 - La couverture des constructions à usage industriel, en lien avec les énergies renouvelables ainsi que les entrepôts pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

La mise en place de panneaux solaires est autorisée sur les toits.

Les toitures des bâtiments artisanaux ou industriels présenteront une pente comprise entre 1 % et 25 % (soit approximativement entre 0,5° et 14°). Les toitures jusqu'à 10 % (soit approximativement 5°) doivent être masquées par un acrotère.

Une pente de toiture différente est autorisée afin d'optimiser l'installation de panneaux solaires.

11.4 - Si le revêtement est constitué de bardages, ceux-ci seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

Clôtures

11.5 - Les clôtures auront une hauteur maximum de 3 mètres. Elles seront doublées d'une haie bocagère composée d'essences locales variées. L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

ARTICLE 1AUier 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.

- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal ou de bureaux : une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher de la construction.

2 - Pour les entrepôts : une place de stationnement par 500 m² de surface de plancher de la construction.

Les surfaces peuvent être augmentées si l'activité est génératrice de trafic important

12.3- Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1AUier 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, quand ils ne pourront pas être plantés d'arbres ou d'arbustes, seront enherbées.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être aménagées sous la forme de parking paysager.

13.3 – les espaces verts à créer, devront être paysagés. Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts, ni panneau d'affichage.

Toutefois, des cheminements piétons pourront être autorisés.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

ARTICLE 1AUier 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 - ZONE AGRICOLE A

La zone A recouvre les espaces agricoles, strictement réservé à cette activité.

Le secteur Ap recouvre les espaces à protéger pour leur qualité paysagère ou écologique.

Les carrières sont figurées sur les plans de zonage par un graphisme particulier.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles compatibles avec l'activité agricole et énoncées à l'article A2.

1.2 - Dans les secteurs de carrières figurés sur les documents graphiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Dans la zone A :

Constructions

2.1 - Les constructions et l'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole y compris le stockage des produits agricoles.

2.2 - Les constructions destinées au logement des exploitants, à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation et après l'édification de ces derniers.

2.3 - L'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants, éventuellement avec changement d'affectation, sous réserve qu'ils soient liés ou qu'ils constituent une activité accessoire à l'exploitation agricole.

2.4 - Les bâtiments annexes liés aux habitations admises dans la zone, à la condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des habitations auxquelles ils sont

attachés. Les bâtiments annexes sont autorisés dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par habitation.

2.5 - Les clôtures et rideaux de végétation liés aux constructions et installations admises dans la zone.

2.6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Installations classées

2.7 - Les installations classées à la condition qu'elles soient nécessaires ou liées à l'activité agricole (dont le stockage des produits issus de l'agriculture) et leurs annexes.

L'extension de silos de stockage, soumis à ICPE, est possible sous conditions que ceux-ci existent déjà à proximité immédiate de la zone du projet.

Les installations classées liées à un intérêt public sont autorisées.

Installations et travaux divers

2.8 - Les installations et travaux divers prévus par l'article R.421-23-f du Code de l'Urbanisme (affouillement et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien avec l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques.

- La création de bassins de rétention d'eau ou de traitement des eaux, à proximité ou dans le prolongement des bassins existants et pour des activités déjà existantes.

2.9 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole, sous réserve des articles L.311-1 et L.311-3 du Code Forestier.

Stationnement des caravanes et terrains de camping

2.10 - Le stationnement isolé de caravane à la condition que ce soit sur le terrain où est implanté la résidence principale de l'utilisateur, dans la limite de une caravane par unité foncière.

2.11 - Les aires naturelles de camping, sous réserve de la réglementation en vigueur, et qu'elles soient implantées à proximité des constructions.

Dans le secteur Ap ne sont autorisés que :

2.12 - Les abris à fourrage et à animaux, ouverts, dans la limite de 30 m² de surface.

Dans les secteurs de carrières figurés sur les documents graphiques, sont autorisées :

2.13 - Les constructions, installations, classées ou non, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'ouverture ou à l'exploitation de carrières.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Accès

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

3.2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.3 - Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

3.4 - Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3.5 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.6 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.7 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.8 - Tout nouvel accès sur les voies classées à grande circulation et déviations est interdit (RD 759, RD 938, RD 938 ter, déviation nord de Thouars).

Voirie

3.9 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public

d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Effluents autres que domestiques

4.6 - Les effluents autres que domestiques : déjections solides ou liquides, eaux de lavage des bâtiments d'élevage, eaux de lavage des installations de traite, jus d'ensilage,... doivent être collectés, stockés ou traités conformément à la réglementation en vigueur.

4.7 - Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, dans le réseau d'évacuation des eaux usées domestiques, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, etc...) abandonné ou non, est interdit.

4.8 - Dans tous les cas, l'évacuation des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, le réseau d'eaux usées, les fossés ou cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

4.9 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.10 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.11 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité.

Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.12 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.13 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.14 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.15 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.17 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.18 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

4.19 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades ;

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à :

- 100 mètres minimum de l'axe de la déviation nord de Thouars et 75 mètres minimum de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 759, RD 938, RD 938ter), exceptés :
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les bâtiments d'exploitation agricole,
 - les réseaux d'intérêt public,

qui devront s'implanter à 50 mètres minimum de l'axe de la déviation et de 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation ;

- 10 mètres minimum de l'alignement des autres routes départementales ;

- 6 mètres minimum de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

6.2 - Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

7.1 - Les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

Seules les maisons d'habitation et les annexes liées à l'habitation peuvent être implantées soit en limite soit à 3m minimum de la limite séparative.

7.2 - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être édifiées en respect de l'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur des constructions autres que l'habitation, ne peut dépasser 15 m au faîtage.

Dans tous les cas, des dépassements à ces règles sont autorisés s'ils sont nécessités par des contraintes liées au caractère technique de l'ouvrage.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à la forme des parcelles, au tracé des emprises publiques, aux paysages urbains

ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.

Architecture

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

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

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

Les modes d'habitat allogènes de type yourte, cabane aménagée, Kota finlandais... ne sont pas autorisés ne correspondant pas à l'architecture locale.

Matériaux

11.3 - L'emploi à nu de matériaux extérieurs, prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit, (tels que béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) n'est pas autorisé.

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

Implantation

11.4 - Les constructions sur exhaussements du niveau du sol naturel sont interdites, sauf contraintes techniques motivées.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- Tuiles creuses, romanes ou canal, de teintes unies ou mélangées, de couleur rouge ou de variantes de rouge ou orangé, lorsque la pente est comprise entre 28 % et 50% (soit approximativement entre 15° et 26°). Les teintes claires de type sable ou ocre ne sont pas autorisées pour les tuiles, ne correspondant pas aux couleurs des toitures traditionnelles de la région.

- Ardoises, lorsque la pente est comprise entre 50 % et 170 % (soit approximativement entre 26° et 59°).

11.6 - L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est interdite, sauf en cas de restauration de toitures existantes, à l'exception de tous matériaux précaires.

Sont toutefois autorisées les formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, toiture terrasse etc...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture et situés au plus près du faîtage.

Murs - façades

11.7 - Les enduits seront lissés, talochés, brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Ils seront de teinte discrète, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

- Les bardages ou vêtements sont autorisés, sauf les bardages posés en chevrons.

- Le noir et le blanc sont interdits, quelques soient les matériaux prévus.

11.8 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois. Les petits bois seront saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries métalliques (acier ou aluminium pré laqué) sont possibles selon la nature du projet.

Le PVC n'est pas autorisé.

L'œil de bœuf est autorisé en étage et en pignon uniquement sur les maisons anciennes.

11.9 - Les fenêtres seront munies de volets pleins en bois. Les volets persiennés seront en bois ou métalliques. La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

11.10 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi de tonalité moyenne ou sombre.

11.11 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être ni vernis ni peints ton bois. Ils seront peints dans les tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.12 - Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre. Des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site.

11.13 - Les murs traditionnels en pierres devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Constructions annexes

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les abris de jardin en bois sont la seule exception autorisée pour les annexes ne reprenant pas les règles d'aspect général. Ils ne doivent pas dépasser 16m² et doivent être composés en bois. Leur toiture doit être composée : soit de bac acier de couleur grise ou ardoise, soit de feutre bitumé de couleur sombre (gris, vert foncé, noir...), soit de fibro de couleur grise ou flammée, soit de bardeau bitumeux de couleur sombre.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

11.15 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal, ou métal ;

- Le bardage bois conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement ;
- Les bardages métalliques seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre ;
- Les enduits pour les bâtiments agricoles sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

- La pente de couverture des bâtiments liés à l'activité agricole sera comprise entre 21 % et 30 % (soit approximativement entre 12 ° et 17°).
- Les matériaux de couverture seront de préférence des fibres de ciments de teinte naturelle grise ou de la tôle pré laquée à ondes régulières de couleur naturelle de tonalité moyenne ou sombre.
- Les tunnels agricoles sont autorisés
- Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé, ou d'une autre couleur foncée.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées.

Quelque soit le projet, un accompagnement paysager situé à proximité immédiate des bâtiments doit être prévu afin d'intégrer la construction dans le caractère végétal de la zone. Il doit être constitué de bosquets ou de haies, d'essences variées mêlant des espèces persistantes et des espèces caduques.

L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

ABRIS DE JARDIN, ABRIS POUR ANIMAUX

11.16 – Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au delà, la couverture présentera

deux versants, avec le faitage dans le sens de la longueur.

La pente de toiture sera de 28% à 50% (soit approximativement entre 15 ° et 26°) si la couverture est en tuiles creuses ou romanes de terre cuite.

La pente sera entre 21 % et 30 % (soit approximativement entre 12° et 17°) pour une couverture en tôle pré laquée ou en fibres de ciments de teinte naturelle grise.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.4 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

13.5 - Les haies et les arbres identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le désouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE N

La zone N identifie les espaces naturels du territoire de la Communauté de Communes.

Elle comprend notamment :

- le secteur Na réservé à l'aérodrome ;
- le secteur Ne, identifiant les « écarts » constructibles de la zone naturelle ;
- le secteur Ng, secteur d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur Nj protégeant les jardins potagers ;
- le secteur Njc identifiant les jardins du Château de Oiron ;
- le secteur Np, recouvrant les espaces à protéger pour leur qualité paysagère ou écologique.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles compatibles avec celles énoncées à l'article 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve :

- de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatible avec le principe de protection du caractère naturel de la zone ;
- de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, dans les secteurs soumis aux risques d'inondation mentionnés sur les documents graphiques.

Dans la zone N et les secteurs Ne, Nj, Njc et Np, sont autorisés :

2.1 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

2.2 - Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques liés à la gestion des crues et à la protection contre les risques d'inondation.

Dans la zone N sont en outre autorisés sous conditions :

2.3 - L'aménagement, l'extension ou la transformation des bâtiments existants, y compris avec changement de destination, aux conditions suivantes :

- qu'ils soient réalisés en cohérence avec le bâtiment existant (mêmes matériaux, mêmes teintes), à condition que ce dernier soit édifié en matériaux durs traditionnels : pierre de pays, bois, verre, murs enduits, tuiles ou ardoises de formes, couleurs et caractéristiques, participant à l'identité du territoire du Thouarsais. Seules les vérandas, si elles s'intègrent harmonieusement à la construction existante, peuvent présenter des matériaux différents, conformément à l'article 11.
- que le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants,
- que l'extension ne conduise pas à un accroissement de plus de 60 m² d'emprise au sol, et une seule fois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- qu'ils respectent les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural, relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les constructions agricoles et les constructions à usage non agricole (notamment à usage d'habitation).

2.4 - L'extension mesurée des activités existantes à la date d'approbation du présent règlement, à proximité immédiate des bâtiments existants.

2.5 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, à l'exclusion de toute nouvelle installation classée pour la protection de l'environnement et de tout nouveau bâtiment d'élevage, et à condition que :

- elles soient liées à des sièges d'exploitation implantés dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ;
- elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation ;
- sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural, relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les constructions agricoles et les constructions à usage non agricole (notamment à usage d'habitation).

2.6 - Les bâtiments annexes aux habitations dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par habitation. Ils devront être implantés à proximité immédiate des habitations auxquelles ils sont attachés.

2.7 - Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 3 mètres des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.

2.8 - L'aménagement et la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'animaux, non liés à une activité professionnelle, dans la limite de 20 m².

2.9 - Les abris de jardins avec une surface maximale de 10 m² d'emprise au sol, dans la limite d'un abri par unité foncière.

2.10 - Le stationnement de caravanes isolées à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R421-23-d du code de l'urbanisme et d'être limité à une caravane par unité foncière.

2.11 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R.421-23-f du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques, ou lorsqu'ils sont prévus dans le cadre de réalisation de bassins d'orage ou de rétention.

Dans le secteur Ne, sont en outre autorisées :

2.12 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exclusion des opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations...), et sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural issu de la loi SRU du 13 décembre 2000, relatif aux règles d'éloignement des habitations par rapport aux bâtiments agricoles.

2.13 - L'aménagement, l'extension ou la transformation des bâtiments existants, y compris avec changement de destination, aux conditions suivantes :

- ils soient réalisés en cohérence avec le bâtiment existant (mêmes matériaux, mêmes teintes), à condition que ce dernier soit édifié en matériaux durs traditionnels : pierre de pays, bois, verre, murs enduits, tuiles ou ardoises de formes, couleurs et caractéristiques, participant à l'identité du territoire du Thouarsais.
- le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants,
- ils respectent les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural, relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les constructions agricoles et les constructions à usage non agricole (notamment à usage d'habitation).

2.14 - Les constructions et installations liées et nécessaires à une activité déjà implantée dans la zone et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.

2.15 - Les constructions et installations à usage agricole et leur extension, à condition :

- qu'elles soient liées à des sièges d'exploitation implantés dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ;
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation ;
- sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural, relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les constructions agricoles et les constructions à usage non agricole (notamment à usage d'habitation).

2.16 - Les bâtiments annexes aux habitations et les piscines.

2.17 - Le stationnement de caravanes isolées à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R421-23-d du Code de l'Urbanisme et d'être limité à une caravane par unité foncière.

Dans le secteur Nj, sont en outre autorisés :

2.18 - Les abris de jardins avec une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol, dans la limite d'un abri par unité foncière.

Dans le secteur Njc, sont, en outre, autorisés :

2.19 - L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

2.20 - Les aménagements nécessaires et liés à la mise en valeur des jardins du Château.

Dans le secteur Na, ne sont autorisés que :

2.21 - Les modes d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'aérodrome.

Dans le secteur Ng, ne sont autorisés que :

2.23 - Les constructions et installations nécessaires et liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans les secteurs de carrières figurés sur les documents graphiques, sont autorisées :

2.24 - Les constructions, installations, classées ou non, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'ouverture ou à l'exploitation de carrières.

<p>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</p>

ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès

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

3.2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.3 - Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

3.4 - Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3.5 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.6 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.7 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.8 - Tout nouvel accès sur les voies classées à grande circulation et déviations est interdit (RD 759, RD 938, RD 938 ter, déviation nord de Thouars).

Voirie

3.9 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Effluents autres que domestiques

4.6 - Les effluents autres que domestiques : déjections solides ou liquides, eaux de lavage des bâtiments d'élevage, eaux de lavage des installations de traite, jus

d'ensilage,... doivent être collectés, stockés ou traités conformément à la réglementation en vigueur.

4.7 - Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, dans le réseau d'évacuation des eaux usées domestiques, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, etc...) abandonné ou non, est interdit.

4.8 - Dans tous les cas, l'évacuation des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, le réseau d'eaux usées, les fossés ou cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

4.9 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.10 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.11 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité.

Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.12 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.13 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.14 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.15 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'irrigation ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.17 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.18 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

4.19 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades ;

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à :

- 100 mètres minimum de l'axe de la déviation nord de Thouars et 75 mètres minimum de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 759, RD 938, RD 938ter), exceptés :
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les bâtiments d'exploitation agricole,
 - les réseaux d'intérêt public,qui devront s'implanter à 50 mètres minimum de l'axe de la déviation et de 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation ;
- 10 mètres minimum de l'alignement des autres routes départementales ;
- 6 mètres minimum de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

6.2 - Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.3 - En outre, dans le secteur Ng, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 8 mètres de l'axe de la RD 759.

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

7.1 - Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Toutefois, les extensions peuvent être édifiées en respect de l'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage autre que d'habitation ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Cependant, cette hauteur pourra être dépassée en cas d'extension de constructions existantes, dans la limite du niveau de faîtage du bâtiment adjacent.

Des dépassements à ces règles sont aussi autorisés s'ils sont nécessités par des contraintes liées au caractère technique de l'ouvrage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à la forme des parcelles, au tracé des emprises publiques, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.

Architecture

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

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

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en

accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Matériaux

11-3: L'emploi à nu de matériaux extérieurs, prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit, (tels que béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) n'est pas autorisé.

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

Implantation

11.4 - Les constructions sur exhaussements du niveau du sol naturel sont interdites, sauf contraintes techniques motivées.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- Tuiles creuses, romanes ou canal, de teintes unies ou mélangées, de couleur rouge ou de variantes de rouge ou orangé, lorsque la pente est comprise entre 28 % et 50% (soit approximativement entre 15 ° et 26°). Les teintes claires de type sable ou ocre ne sont pas autorisées pour les tuiles, ne correspondant pas aux couleurs des toitures traditionnelles de la région.
- Ardoises, lorsque la pente est comprise entre 50 % et 170 % (soit approximativement entre 26° à 59°).

11.6 - L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est interdite, sauf en cas de restauration de toitures existantes, à l'exception de tous matériaux précaires.

Sont toutefois autorisées les formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, toiture terrasse etc...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture et situés au plus près du faîtage.

Murs-façades

11.7 - Les enduits seront lissés, talochés, brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Ils seront de teinte claire, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Les bardages seront en bois et conserveront leur teinte naturelle grise après vieillissement.

11.8 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois.

Les petits bois seront saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

L'œil de bœuf est autorisé en étage et en pignon uniquement sur les maisons anciennes.

11.9 - Compte tenu du caractère naturel de la zone, les fenêtres seront munies de volets pleins en bois. Les volets persiennés seront en bois ou métalliques.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

Toutefois, la pose de volets métalliques est admise dans la cadre d'extension, d'aménagement ou de transformation des bâtiments existants, uniquement si ces matériaux sont utilisés sur le bâtiment principal.

11.10 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.11 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints dans les tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.12 - Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site.

11.13 - Les murs traditionnels en pierres devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Constructions annexes

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations telles que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les abris de jardin en bois sont la seule exception autorisée pour les annexes ne reprenant pas les règles d'aspect général. Ils ne doivent pas dépasser 16m² et doivent être composés en bois. Leur toiture doit être composée : soit de bac acier de couleur grise ou ardoise, soit de feutre bitumé de couleur sombre (gris, vert foncé, noir...), soit de fibro de couleur grise ou flammée, soit de bardeau bitumeux de couleur sombre.

Vérandas

Si l'extension n'est pas réalisée en matériaux durs traditionnels, la réalisation d'une véranda est possible si celle-ci s'intègre à l'environnement proche.

Définition : Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade ou d'un pignon et fermée par des vitres. Elle est édifiée en supplément du bâtiment pour augmenter les dimensions totales de l'ouvrage de base.

Les vérandas doivent respecter des règles spécifiques afin de s'intégrer au mieux à la construction adjacente :

- Leur toiture doit être soit transparente, présentant un aspect verre ; soit réalisée avec des matériaux opaques d'une couleur en cohérence avec la toiture du bâtiment

attenant. Les matériaux de type alvéolaire, souvent translucides, ne sont pas autorisés.

La pente de toiture de la véranda, suivant les possibilités techniques, doit être la plus proche possible de celle du bâtiment sur lequel elle s'appuie, afin d'être en harmonie avec le volume de celui-ci.

- La longueur de la véranda n'excédera pas les 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle est apposée.

La profondeur de la véranda ne doit pas être supérieure à la moitié de l'épaisseur du bâtiment sur lequel elle s'appuie, sauf si celui-ci a une épaisseur inférieure à 6m.

Dans le cas d'une architecture complexe (maison en L, maison d'angle, bâtiments avec décrochements...), des adaptations seront acceptées en fonction de l'intégration du projet par rapport aux volumes existants. Les vérandas peuvent aussi être admises si elles vont d'une limite séparative à une autre, d'une largeur identique au bâtiment sur lequel elle s'appuie.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

11.15 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal ;

- Le bardage bois conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement ;

- Les bardages métalliques seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre ;

- La pente de couverture des bâtiments liés à l'activité agricole sera comprise entre 21 % et 30 % (soit approximativement entre 12° et 17°).

- Les matériaux de couverture seront de préférence en fibre de ciment de teinte naturelle grise

- Les enduits pour les bâtiments agricoles sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

- Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, et devront présenter un aspect uniforme sur l'ensemble du projet. Les clôtures métalliques seront de couleur vert foncé, gris, gris foncé ou d'une autre couleur foncée.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, composées d'essences locales variées.

L'accompagnement paysager peut être différent si celui-ci est justifié par une étude paysagère complète réalisée à l'échelle du projet et de son environnement proche.

Quelque soit le projet, un accompagnement paysager situé à proximité immédiate des bâtiments doit être prévu afin d'intégrer la construction dans le caractère végétal de la zone. Il doit être constitué de bosquets ou de haies, d'essences variées mêlant des espèces persistantes et des espèces caduques.

ABRIS DE JARDIN, ABRIS POUR ANIMAUX SUR TERRAIN NU

Version 06/01/2015

11.16 – Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au delà, la couverture présentera deux versants, avec le faitage dans le sens de la longueur.

La pente de toiture sera comprise entre 28% et 50% si la couverture est en tuiles creuses ou romanes de terre cuite.

La pente de couverture des bâtiments sera comprise entre 21 % et 30 % (soit approximativement entre 12 ° et 17°) si la couverture est en tôle prélaquée ou en fibre de ciment de teinte naturelle grise.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.4 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

13.5 - Les haies et les arbres identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le désouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - ZONE NATURELLE NI

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

La zone NI identifie les zones de loisirs.
Le secteur N1c identifie les terrains de camping.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles avec celles compatibles énoncées à l'article 2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve :

- de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatible avec le principe de protection du caractère naturel de la zone ;
- de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, dans les secteurs soumis aux risques d'inondation mentionnés sur les documents graphiques.

Dans la zone NI et le secteur N1c, sont autorisés :

2.1 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées à l'article R.421-19-h-a du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.

2.2 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) lorsqu'ils sont destinés à la gestion, la mise en valeur et à l'ouverture au public de la zone.

Dans le secteur N1c sont en outre autorisés :

2.3 - La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanage définis aux articles R.443-1 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme, ainsi que la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.

ARTICLE N3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès

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

3.2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.3 - Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

3.4 - Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3.5 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.6 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.7 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.8 - Tout nouvel accès sur les voies classées à grande circulation et déviations est interdit (RD 759, RD 938, RD 938 ter, déviation nord de Thouars).

Voirie

3.9 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Assainissement**Eaux usées domestiques**

4.2 - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

4.3 - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

4.5 - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

Effluents autres que domestiques

4.6 - Les effluents autres que domestiques : déjections solides ou liquides, eaux de lavage des bâtiments d'élevage, eaux de lavage des installations de traite, jus d'ensilage,... doivent être collectés, stockés ou traités conformément à la réglementation en vigueur.

4.7 - Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, dans le réseau d'évacuation des eaux usées domestiques, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, etc...) abandonné ou non, est interdit.

4.8 - Dans tous les cas, l'évacuation des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, le réseau d'eaux usées, les fossés ou cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

4.9 - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

4.10 - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

4.11 - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

4.12 - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

4.13 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir

l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

4.14 - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

4.15 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

4.16 - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

4.17 - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.18 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

4.19 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades ;

ARTICLE NI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

6.1 - Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à :

- 100 mètres minimum de l'axe de la déviation nord de Thouars et 75 mètres minimum de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 759, RD 938, RD 938ter), exceptés :
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les bâtiments d'exploitation agricole,

- les réseaux d'intérêt public, qui devront s'implanter à 50 mètres minimum de l'axe de la déviation et de 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation ;

- 10 mètres minimum de l'alignement des autres routes départementales ;

- 6 mètres minimum de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

6.2 - Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

ARTICLE N17: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être édifiées en respect de l'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

ARTICLE N18 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres

ARTICLE N19 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage autre que d'habitation ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Dans tous les cas, des dépassements à ces règles sont autorisés s'ils sont nécessités par des contraintes liées au caractère technique de l'ouvrage.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à la forme des parcelles, au tracé des emprises publiques, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.

Architecture

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

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

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

Matériaux

11.3 - L'emploi à nu de matériaux extérieurs, prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit, (tel que béton cellulaire, briques creuses, parpaings, n'est pas autorisé.

Pour tout type de bâtiments, les constructions en bois avec assemblages apparents ou rondins sont strictement interdits (type chalet...).

Implantation

11.4 - Les constructions sur exhaussements du niveau du sol naturel sont interdites, sauf contraintes techniques motivées.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- Tuiles creuses, romanes, ou canal, de teintes unies ou mélangées, de couleur rouge ou de variantes de rouge ou orangé, lorsque la pente est comprise entre 28 % et 50 % (soit approximativement entre 15 ° et 26°). Les teintes claires de type sable ou ocre ne sont pas autorisées pour les tuiles, ne correspondant pas aux couleurs de toitures traditionnelles de la région.

- Ardoises, lorsque la pente est comprise entre 50 % et 170 % (soit approximativement entre 26 ° et 59°).

11.6 - L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est interdite, sauf en cas de

restauration de toitures existantes, à l'exception de tous matériaux précaires.

Sont toutefois autorisées les formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, toiture terrasse etc...

Murs-façades

11.7 - Les enduits seront lissés, talochés, brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Ils seront de teinte discrète, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

- Les bardages seront en bois et conserveront leur teinte naturelle grise après vieillissement.

- Le noir et le blanc sont interdits, quelques soient les matériaux prévus.

11.8 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour les commerces, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des percements des étages.

11.9 - Les fenêtres seront munies de volets pleins ou persiennés, en bois ou métalliques.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie. Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.10 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.11 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints dans les tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.12 - Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées de haies vives, d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre.

Des clôtures pleines ne seront autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ DE LOISIRS

11.20 - Les bâtiments liés aux activités de loisirs pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois ou mixte bois et métal ;

La teinte du bardage devra être tonalité moyenne ou sombre et permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les toitures des bâtiments de loisirs présenteront une pente comprise entre 1% et 25 % (soit approximativement entre 0,5 ° et 14 °). Les toitures jusqu'à 10 % (soit approximativement 5°) doivent être masquées par un acrotère.

Les couvertures pourront être en tuile, en fibres de ciment ou bac acier, de tonalité sombre.

La tôle pré laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, pourra être utilisée si elle présente une onde régulière.

ARTICLE NI 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.4 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**Section 3 : Possibilités
maximales
d'occupation
des sols**

ARTICLE NI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

VI - ANNEXES

ANNEXE 1**RAPPEL CONCERNANT LES PROCEDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

- 1- Les clôtures : articles L.421-12 du Code de l'Urbanisme : Délibération du Conseil Communautaire en date du 13/12/2007
- 2- Les démolitions : articles R421-27 du Code de l'Urbanisme pour les communes ayant institué le permis de démolir.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- 4- Les défrichements: article L.311-3 du Code Forestier
- 5- Les lotissements : articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme
- 6- Les installations classées : loi du 19 juillet 1976
- 7- Les campings et stationnement des caravanes : articles R 421-19 du Code de l'Urbanisme
- 8- Les installations et travaux divers : articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 9- Les carrières : articles 109 du Code Minier
- 10- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs : articles R111-31 et R111-32 du Code de l'Urbanisme

ANNEXE 2**RÉGLEMENTATION CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES CARAVANES, LE CARAVANAGE
ET LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS****1- Réglementation du camping sous tente et caravanage, ainsi que le stationnement isolé de caravanes (article R443-1 et suivants du Code de l'urbanisme).**

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Le camping pratiqué isolément et le stationnement, d'une à six caravanes au plus par terrain, moins de 3 mois consécutifs ou non, par an, est libre, à l'exception :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés (sites classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protections au titre de la loi de 1930 sur les sites),
- dans les Espaces boisés classés,
- dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captés,
- dans des zones délimitées par arrêté municipal ou préfectoral
- en application du pouvoir général de police des autorités locales (art. L.131-2 du Code des Communes).

Le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes au plus sur un terrain, est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente (maire au nom de la commune, préfet au nom de l'Etat).

2- Réglementation des terrains aménagés de camping et de caravanage

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle, de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou caravanes à la fois, doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration en mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain.

Au-delà de 20 campeurs sous tentes ou de plus de six tentes ou caravanes à la fois ou résidences mobiles de loisirs, par terrain, quelle qu'en soit la durée, un permis d'aménager est nécessaire conformément au R421-19 du Code de l'Urbanisme.

3- Réglementation des habitations légères de loisirs

Article R*111-32

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

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 classés au sens du code du tourisme, 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.

4- Réglementation concernant le camping à la ferme et les aires naturelles des camps de tourisme

ANNEXE 2

Le camping à la ferme peut être librement pratiqué, pour les agriculteurs, dans la limite de 10 campeurs et 3 abris. Il doit faire l'objet d'une simple déclaration en mairie.

L'aire naturelle du camp de tourisme est une formule excessive de camping à la ferme instituée par l'arrêté du 15 novembre 1985.

En conséquence, elle ne correspond pas à un mode d'occupation du sol étant traité par dérogation. Elle peut être acceptée dans les zone agricoles des PLU, à condition d'avoir été autorisée par arrêté préfectoral et de respecter les normes édictées par l'arrêté précité, en particulier 25 installations par propriétaire, quelle que soit la superficie du terrain (minimum 1 hectare).

ANNEXE 3
RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES EMBLEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Article L123-17

Créé par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 4 JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001](#)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ANNEXE 4
RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Art L.130.1 :

Modifié par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 9 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ANNEXE 5**RÈGLEMENTATION CONCERNANT LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Article *R421-19

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article *R421-23

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

ANNEXE 6
DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER
ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article L112-1

Sous réserve des dispositions de l'article [L. 331-10](#), la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Article R.123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de [l'article L. 130-1](#) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les [articles R.* 332-15 et R.* 332-16](#). La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de [l'article L. 123-1-5](#) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de [l'article R.* 123-9](#). Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à [l'article L. 123-1-11](#), la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à [l'article L. 123-4](#), le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ANNEXE 7
ZONES A RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire de la Communauté de Communes recèle de nombreux sites à potentiel archéologique. Les sites répertoriés et figurés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) et en annexe du présent règlement correspondent à l'état actuel des connaissances.

Communes	Lieu-Dit	Observations
BRIE	Les Clonas, Les Prés	Cimetière et sépulture du Haut-Empire
	Le Sablon, les Champs d'Aubrier	Enclos age du fer- âge du bronze Enceinte âge de bronze – age du fer
	L'Isle	Enclos age du fer – age de bronze Habitat ?
	La Bate	Enclos age de fer – âge du bronze
	Les Alberges	Enclos age de fer – âge du bronze
	Sazais	Enclos age de fer – âge du bronze
	La Razelière	Habitat gallo-romain
	L'Ardillon	Enclos age de fer – âge du bronze
	Les Couardes	Fosse, enclos Enceinte néolithique
	La Davière	Fosse
	La Rouère	Enclos age de fer – âge du bronze
	Les Clones	Fosse gallo-romaine
	Les Varannes, la Boissonne	Atelier de taille du paléolithique
	La Pierre Levée	Dolmen néolithique
	La Charrière	Enclos age du fer – âge du bronze
	La Grosse Borne	Enceinte néolithique
	Le Sablon, les Champs d'Aubier	Puit à eau gallo-romain ? Enclos gallo-romain
LOUZY	1. Le Bois Vitray	Atelier de verrerie Sépulture gallo-romaine
	2. La Fontaine Chaude	Enclos quadrangulaire
	3. La Casse	Gisement gallo-romain
	4. Champs Marteau, Fontaine de Bonnefond	Enclos quadrangulaire
	5. Le Château	Site gallo-romain et médiéval
	6. Le Bouchet	Édifice du moyen-age
MISSE	1. Les Rebillards	Enceinte néolithique
	2. Chatellerault	Enceinte
	3. Le Chiron Poulet	Enclos circulaires
	4. Les rivières	Cercle
	5. Le moulin de Missé	Moulin fortifié
	6. Marsay	Château
	7. Le Sablon	Abbaye
	8. Le Chatellier	Éperon barré
	9. Taillé Villain	Enceinte à double fossé
	10. Le Fief des Sapins	Fossés linéaires
	11. Le Champ de la Garde	Enclos quadrangulaire

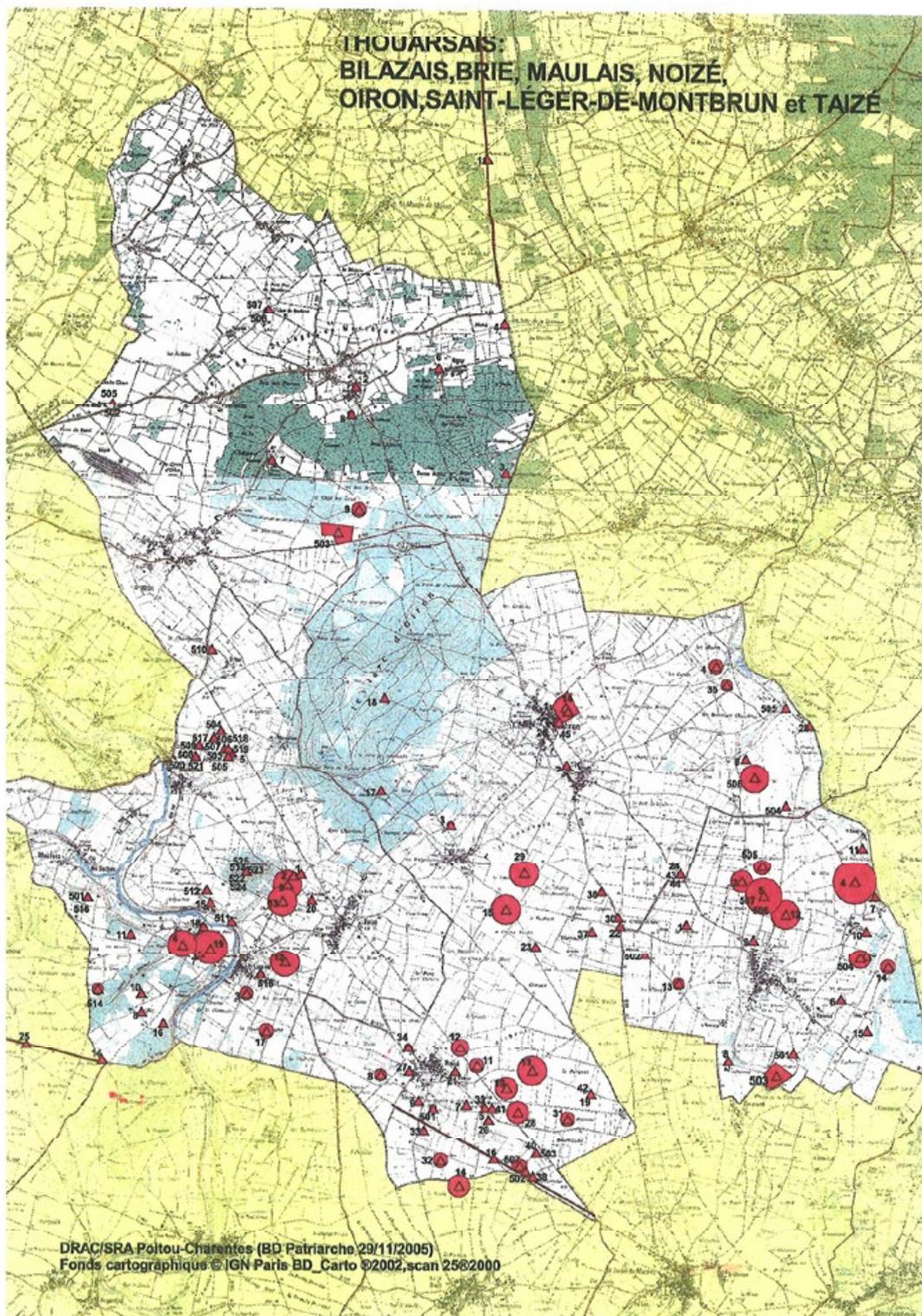
OIRON	Bourg	Bâtiment gallo-romain
	Leugny, ferme Orouet	Bâtiment gallo-romain
	Les Coutures	Fontaine gallo-romaine
	Les Monts	Enclos age de fer - âge du bronze
	Église Saint-Martin-les-Baillargeaux	Bâtiment gallo-romain Village du Moyen-Age
	Grand Vault	Fosse age de fer – age de bronze Enceinte néolithique
	La Pierre à Pineau	Enclos age de fer – age de bronze Dolmen du néolithique
	Noizé	Enclos age de fer – age de bronze Habitat âge de bronze –age du fer Demeure du bas Moyen-Age Habitat gallo-romain Église du Moyen-Age
	La Noblesse, La Fuye Bournaiche Église Saint-Martin	
	L'Aubonnière	Fosse
	Catheline	Enclos
	Filbert	Habitat age du fer ?
	Le Parquet	Fosse âge du bronze – age de fer
	Château de Oiron	Château non fortifié, château fort, bas Moyen-Age et époque moderne Édifice fortifié du Moyen-Age
	Le Champ Baudet	Habitat âge de bronze - age du fer
	Chemin de Saint-Hilaire, Butte de Prond	Voie gallo-romaine ?
	Le Grand Bois	Garenne Garenne Moyen-Age classique
	La Ragonne, le Parquet	Enclos âge de bronze –age de fer ? Enceinte âge du bronze - age de fer Organisation du territoire
	Saint-Martin	Enclos age du fer
	La Croix Acton	Voie
	Les Courtoires	Enclos âge du bronze – age de fer
	La Roche Cailhaud	Construction gallo-romaine Souterrain du Moyen-Age Silo du Moyen-Age
	Terzais	Maison forte du Moyen-Age classique
	Collégiale Saint-Maurice	Sanctuaire païen, cimetière époque moderne
	La petite Combe	Enclos age de fer – age de bronze
	La Croix Acton	Enclos gallo-romain ?
	La Paume	Fosse âge de Bronze – age du fer Enclos âge de bronze – age de fer
	Pas de Grolle	Enclos
	Les Glands	Enclos âge de bronze – age de fer
	Les Hautes Cigognes	Fosse âge de bronze – age du fer
	Marcoury	Fosse age de fer – âge du bronze
	Chantemesse	Mur Bloc néolithique ?
	Prond	Villa gallo-romaine Atelier de taille du néolithique Enceinte néolithique
Butte de Prond	Enceinte néolithique	
La Met, Plaine de la Met	Dolmen du néolithique	
La Folie	Espace fortifié du néolithique	

SAINT-JACQUES DE THOUARS	1. Les écaillères	Enclos quadrangulaire gallo-romain
	2. Le Rillier	Gallo-romain
	3. Les Coudrays	Traces orthogonales gallo-romain
	4. Les Fillarbets	Traces orthogonales gallo-romain
	5. Les Petits Bournays	Mégalithe néolithique
	6. La Grande Rochelle	Fossés, enclos, trous de poteaux
	7. Les Cligaults	Camp
	8. Les Grands Sablons	Fosses et fossés
	9. La Tonnelle	Fossés
	10. Les Ecaillères	Enclos quadrangulaire
	11. La Grande Rochelle	Ensemble de fosses
SAINT-JEAN DE THOUARS	1. Dolmen du bourg	Mégalithe
	2. L'abbaye	Haut moyen-âge
	3. Le Clos du Vicomte	Gallo-romain
	4. Les barrières	Enceintes quadrangulaires et fossés
	5. Les Vieilles Vignes	Enclos, fosses et fossés
SAINT-LÉGER DE MONTBRUN	Vrère	Batiment gallo-romain
	La Vaux Fourche	Batiment gallo-romain
	Mafoy	Batiment gallo-romain
	Bourg	Temple gallo-romain, oratoire du Haut Moyen-Age, église du Moyen-Age classique
	Rigny	Habitat époque moderne
	Beauvais	Château-fort époque moderne
	La Coutiaude	Enclos âge du bronze, âge du fer
	La Cage aux Loups	Fosse âge de bronze, âge de fer
	Dolmen de Puyravault / la Pierre levée	Tumulus néolithique, dolmen néolithique, dolmen néolithique moyen, dolmen néolithique récent, sépulture du néolithique final
	Champ paillard	Occupation paléolithique moyen
SAINTE-RADEGONDE	1. Le bourg	Médiéval
	2. La Tonnelle	Enclos circulaire
	3. La Fontaine	Habitat protohistorique
SAINTE-VERGE	1. Pré-Voiré	Gallo-romain
	2. L'Eglise	L'église XI et XIX
	3. La Forêt	Château inscrit MH en 1992 Médiéval – Moderne
	4. La Gosselinière (château)	Médiéval
	5. Celles	Médiéval – Moderne
	6. Soussais	Médiéval – Moderne
	7. La Gosselinière	Enclos quadrangulaire
	8. Parc de la Gosselinière/ Soussais	Ensemble d'enclos rectangulaires
	9. Les moteles	Enclos circulaires
	10. Bois des Sablonnières	Établissement gallo-romain

TAIZÉ	La Tonnelle, la Croix Brillault, le Champ des Saules	Villa gallo-romaine, cimetière du haut moyen-âge
	Les Bournais	Enclos
	Le Vigneaux	Habitat gallo-romain
	Montpalais	Cimetière du Haut Moyen-Age
	Auboué	Villa gallo-romain
	Griffet	Fosse
	La Carte	Enclos âge du bronze, âge de fer
	Les Moines	Enclos
	Liguaine	Enceinte
	Champ de la Miche	Enclos
	La Croix des Forges	Production métallurgique
	Echarbot	Fosse
	Griffet	Fosse
	La Haute Chaume	Enceinte
	Auboué	Bâtiment gallo-romain, aqueduc gallo-romain
	La Tonnelle	Bâtiment gallo-romain
	Les Bourguignons	Occupation du paléolithique ancien Eperon barré du néolithique
	Dolmen E143 de la Taillée	Dolmen néolithique
	Dolmen E134 de la Taillée ou de Monpalais ou de Maranzais	Dolmen néolithique
	Tumulus E144 de la Taillée	
	Dolmen E136 de la Taillée ou de Monpalais	Dolmen néolithique Tumulus néolithique final
	Dolmen E145 de la Taillée	Dolmen néolithique Tumulus néolithique Sépulture néolithique final
	Dolmen E170 de la Taillée ou de Monpalais ou de Murzeau	Tumulus néolithique Dolmen néolithique
	Dolmen de Fonsay	dolmen néolithique
	Dolmen des Caves de Dillon	Dolmen néolithique
	Dolmen de Tartahuiche, La Pissotte ou de la vallée de Peu	Dolmen néolithique
Dolmen d'Echarbot	Dolmen, tumulus néolithique	
La Butte de Moncoué	Occupation paléolithique ancien ? Occupation paléolithique moyen Enceinte néolithique Menhir néolithique Occupation néolithique final	
La Moulin à Vent	Enceinte néolithique	
THOUARS	1. Centre historique	Ensemble du plateau
	2. Les Coteaux de Fleury	Mégalithe, établissements néolithiques
	3. La Motte des Justices	Tumulus
	4. sur les coteaux de Fertevault	
	5. Aumônerie Saint-Michel	Prieuré XIIIe siècle
	6. Bel Air	Enclos circulaire
	7. Manoir de Fleury	XVe siècle

MAUZÉ-THOUARSAIS	1 . Chambon	Établissement religieux XIIIe siècle
	2. Le Grand Bord, le Grand Champ	Établissement religieux Enclos rectangulaire et circulaire
	3. Le petit colombier, la prée du Guin	Établissement gallo-romain Indice site mentionné sur carte de Cassini
	4. Les Bressuires ouest	Enclos protohistoriques
	5. Les Champs de la Salle	Mégalithe
	6. Les Thibaudières	Établissement moderne
	7. La Salle	Établissement médiéval
	8. Le Bourg de Mauzé	Établissement médiéval
	9. Le Bois Baudron	Établissement médiéval
	10. Les Douves de Mauzé	Établissement gallo-romain
	11. Le Pressoir	Château inscrit MH en 1933
	12. Rothemont	Tombe néolithique et garenne à lapins XVIIe siècle
	13. Les prés Grelet	Dolmen de la pille verte et fossés
	14. Les Prés Blais	Enceinte à fossés
	15. Les Epinettes	Établissement gallo-romain
	16. Les Gadies	Voie ancienne
	17. L'Orelle, Le Champ de l'Avoine	Enceinte à fossés multiples néolithique
	18. Le Ruault, les Terrageaux	Établissement protohistorique
	19. Rigné Bourg	Établissement médiéval
	20. Beaugé	Établissement gallo-romain
	21. Les Grises	Établissement protohistorique
	22. Source du Grollier	Parcellaire rayonnant au départ de la source

Source Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie



ANNEXE 8
ÉLÉMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIÉS
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Article L.123-1 :

Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent :

7°- Identifier et localiser des éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article L.442-2 :

Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent :

7°- Identifier et localiser des éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Liste des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement :

Commune de Brie :

- 1- 5 platanes (voie communale n°2)
- 2- 1 amandier (rue de Montespan)
- 3- 3 chênes, situés à proximité des sources des Haures

Commune de Missé :

- 4- Maillage de haies,
- 5- 1 noyer (ancien chemin de Thouars à Praillon)

Commune de Saint-Léger-de-Montbrun ;

- 6- 1 if et 1 cèdre à Orbé,
- 7- Haie à Orbé
- 8- Murs de clos à Orbé

Ville de Thouars :

- 9- Haie située en entrée de ville est (hôpital).