D E P A R T E M E N T DE LA VENDEE

COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-YON

Plan Local d'Urbanisme

Révision générale

Dossier d'approbation

Pièce n°4 - Règlement

Elaboration du PLU approuvée le 15/07/2008
Modification simplifiée 0-1 approuvée le 27/05/2010
Modification 0-2 approuvée le 16/09/2010
Modification simplifiée 0-3 approuvée le 22/09/2011
Modification simplifiée 0-4 approuvée le 12/04/2012
Révision générale 1-0 approuvée le 30/10/2013

Atelier Sites & Projets
5 rue de la Marne
85 600 Montaigu
Tél : 02 51 46 86 43
Fax : 02 51 48 12 37
Mail : contact@sitesetprojets.fr

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Dompierre-sur-Yon**

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

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111 15, R 111-21, R111.16 à R 111.20 et R111.22 à R111.24.2
Autres articles qui s'imposent au PLU et à son règlement : L 111.6.2 ; L 121.1

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U,
- la loi U.H.
- les lois Grenelle

c. Autres informations indiquées :

- des zones où est institué le du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés à article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zones U"
Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zones AU"
Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, selon que les équipements existants à la périphérie sont suffisants ou non pour desservir les constructions à implanter.

c) La zone agricole dite "zones A"
Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zones N"
Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objetd'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

4.1 Les zones humides

Les zones humides remarquables inventoriées sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau annexé du PLU.

Dans les zones humides remarquables repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdites :

Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :

- les affouillements et exhaussements de sol,

- le remblaiement et dépôts divers,
- la création de plans d'eau,
- l'agrandissement des zones humides, sauf si ces travaux sont destinés et nécessaires à la restauration des milieux humides,
- les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- la suppression totale de la végétation spécifique des milieux humides et de ceinture de la zone humide, les travaux d'entretien normal étant autorisés.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, **il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :**

- **d'ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général** ou nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique :
  - Transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements, cabines téléphoniques, …
  - Constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, équipement, infrastructures et réseaux d'intérêt publics ou collectifs ;

- **de certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes….. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisés en zone A. Le surplomb de celles-ci est autorisé au-dessus des voies communales.

ARTICLE 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 Nantes cedex 01

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :
•« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

ARTICLE 7 – PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

ARTICLE 8 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN ET DE SISMICITE

La commune étant soumise aux aléas liés au risque de mouvements de terrain et de sismicité, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets, notamment dans le cadre d'études géotechniques et de mesures constructives particulières (adaptation des fondations, chaînage des structures, …).

ARTICLE 9 - RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et est notamment soumise à déclaration préalable :
   - Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
   - Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP
   - Sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 26/10/2007 (R421-12 du Code de l'Urbanisme)

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-5.
   Le permis de démolir peut être institué sur des secteurs du territoire communal par la délibération du Conseil Municipal.

3. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.

4. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ARTICLE 10 - DEFINITIONS COMMUNES

Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques comprennent les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Hauteur des constructions

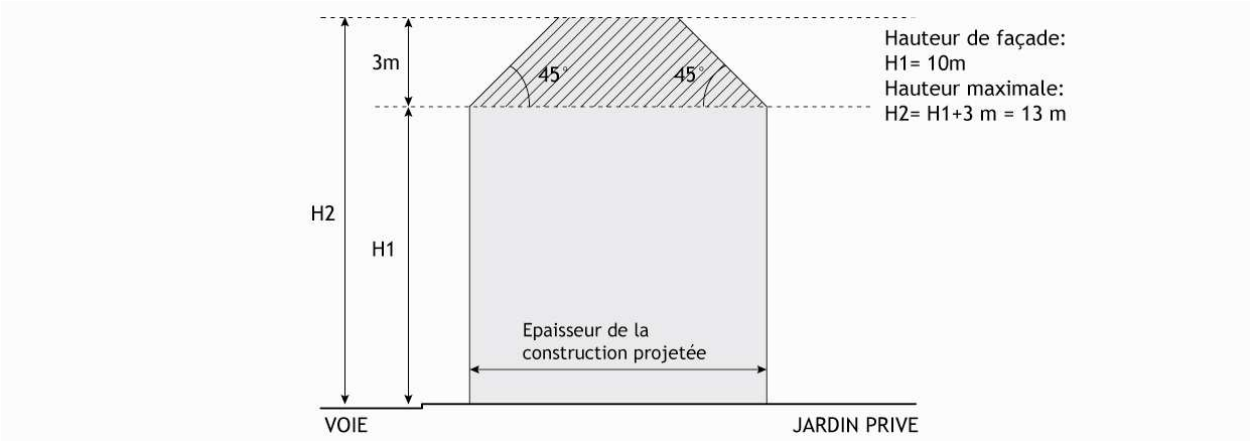
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le niveau du sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe avant travaux entrepris pour la réalisation du projet) et l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

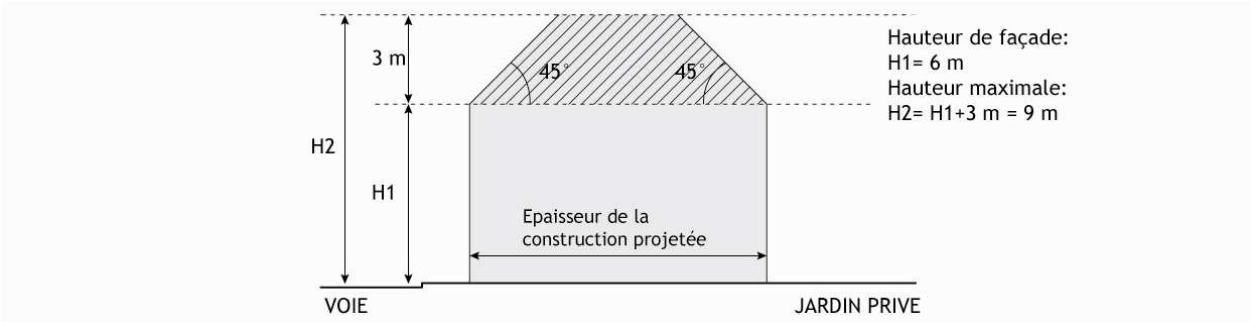
- Hauteur de façade : la hauteur maximale de façade sur voie est calculée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Hauteur plafond : la hauteur plafond est mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la construction, à l'exception des cheminées et autres superstructures techniques.
- Couronnement : Le couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet du plan vertical de la façade projetée côté voie, et le point d'arrivée au plan horizontal situé 3 mètres au-dessus du plan horizontal établi à partir du sommet de la façade projetée côté voie.

Schéma des hauteurs des constructions

En zone UA



En zone UB et Uh



Les éléments de modénatures, les cheminées ainsi que les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

Dans le cas de terrain situé entre deux voies, la façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

Alignement :

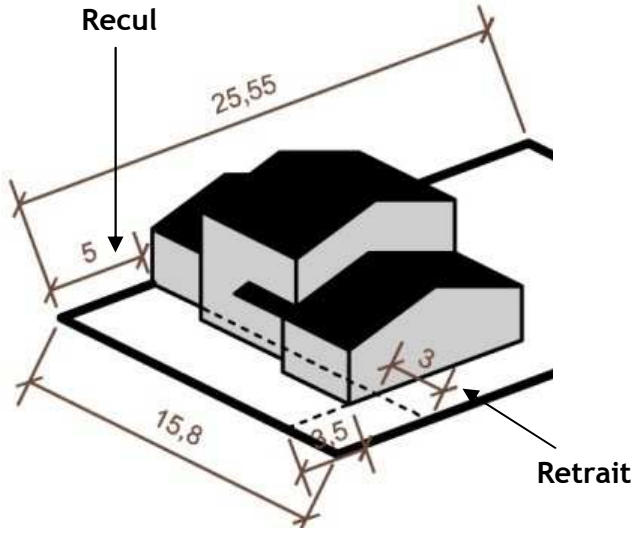
Ligne sur laquelle sont placées les constructions. Par extension, limite séparative des parcelles privées et des espaces libres, voies et places publiques… De façon générale, il prend la forme d'une ligne plus ou moins continue et rectiligne de part et d'autre de chaque voie ou encadrant chaque espace public.

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait :

Le retrait règlementé est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Droit de préemption urbain

Les communes dotées 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 du I 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.

Cette faculté permet à la commune d'acquérir, par priorité sur tout autre candidat, les biens immobiliers bâtis ou non, mis en vente par leurs propriétaires. Ceux-ci sont tenus à cette occasion de déposer en mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) mentionnant les prix et les conditions de l'aliénation projetée. La Commune doit alors dans un délai de deux mois faire connaitre aux intéressés sa décision de préempter ou non, en précisant l'objet pour lequel le droit est éventuellement exercé.

Les immeubles ainsi acquis doivent être utilisés à des fins précises telles qu'énumérées à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation d'un projet urbain, la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels.

Emplacements réservés

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

L'institution d'un emplacement réservé dans le PLU a pour effet de frapper le terrain d'une servitude non aedificandi (les constructions y sont interdites), à l'exception des constructions précaires dans le respect des prescriptions du PLU.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain. La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés dans l'annexe "liste des emplacements réservés" et repérés sur le plan conformément à la légende.

Espaces boisés classés

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.

Constructions et installations nécessaires au service public d'intérêt collectif

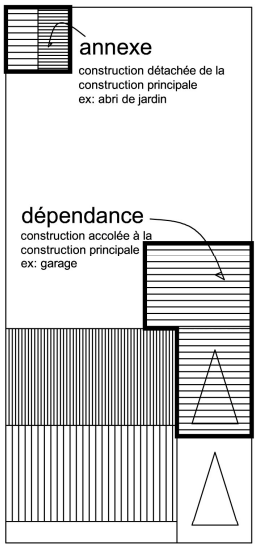
Les constructions et installations nécessaires au service public d'intérêt collectif comprennent les édifices et aménagements de superstructures et d'infrastructures nécessaires à la collectivité pour satisfaire ses besoins administratifs, économiques, éducatifs, sanitaires, commerciaux, sportifs…

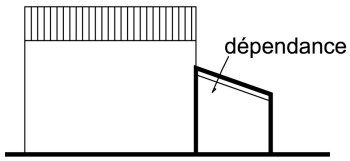
Dépendance

Construction accolée à la construction principale.

Annexe

Construction détachée de la construction principale.





Extension

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer horizontalement et /ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

Reconstruction

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Restauration

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dégradé dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Réhabilitation

Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d'affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Surface de plancher (cf. Code l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une

maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Architecture contemporaine

Les constructions neuves pourront être d'une conception contemporaine recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Maison de ville (ou maison de bourg)

Edifice à un ou plusieurs niveaux, destiné à l'habitation d'une famille, comportant un volume à l'alignement ou en léger recul par rapport aux espaces publics et mitoyen au moins d'un côté pour former un front continu le long d'une rue.

Habitat traditionnel

Il correspond aux constructions composant le tissu urbain historique jusqu'au milieu du XXème siècle. L'habitat traditionnel se compose de trois typologies architecturales principales.

- Les maisons de ville (ou maisons de bourg) sont des édifices à un ou plusieurs niveaux, destinés à l'habitation d'une famille, comportant un volume à l'alignement ou en léger recul par rapport aux espaces publics et mitoyens au moins d'un côté pour former un front continu le long d'une rue.
- Les maisonsbourgeoises sont des habitations qui par leursdimensions, affichent un certain statut social. Elle se caractérise principalement par :
    - Un étage sur rez-de-chaussée,
    - Une façadesymétrique avec alignement des ouvertures,
    - Des toitures à quatre pans avec d'imposantescheminées,
    - Des matériaux riches et variées en transports (ardoise, tuffeau, calcaire de Saintonge….).

- La ferme et la grange :
    - La ferme est généralement constituée d'un corps d'habitation, reflet de la maison rurale : ouverture asymétrique, toit à deux pans. Elle est accompagnée de dépendances : appentis, grange et grenier, séchoir….
    - La grange adopte le profil d'un bâtiment-étable constitué d'une seule nef.

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La **zone N** est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En outre, la **zone N** comprend les sous-secteurs suivants :

Le secteur Nh n'admet que l'extension et la réfection des constructions existantes et, comme constructions nouvelles, uniquement celles destinés aux équipements collectifs nécessaires aux services publics et celles destinés au petit artisanat.

Le secteur Nhc autorise de manière limitée, les constructions neuves ainsi que l'extension et la réhabilitation de bâtiments existants pour du logement et ou du petit artisanat.

Le secteur Nl admet sous condition, des constructions liées et nécessaires aux activités de loisirs, d'une capacité d'accueil limité.

Le secteur Nep accueille la station d'épuration.

Le secteur Ni correspond au périmètre de la zone inondable de la vallée de l'Yon et de la Margerie identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

<u>Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement</u>

- ✓ Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- ✓ Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, …), à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

<u>Uniquement en zone Ni</u>

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'aménagements, d'ouvrages et d'installations directement liés à la gestion de la fréquentation du publicet la gestion des eaux pluviales,

- la couverture et le busage des cours d'eau et des fossés, sauf impératif technique,
- le stockage de produits polluants.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Tous secteurs

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, …) ou nécessaire à l'activité agricole, sont admis.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises.

L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions du Code de l'Environnement.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

L'abattage et le défrichement sont interdits sur les haies et les boisements protégés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. L'élagage est autorisé.

Uniquement en secteur Ni

Sont admis, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages :

- les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (tels que les cheminements piétons, les sanitaires et le mobilier urbain), à l'exclusion des places de stationnement,
- les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion et à la retenue des eaux pluviales tels que les bassins de rétention, sous condition d'une bonne insertion dans l'environnement,
- les constructions, ouvrages et travaux directement nécessaires au pâturage des animaux et à la gestion de la plateforme de compostage,
- dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux, à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Uniquement en secteur Nh et Nhc :

La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées, à condition :

- qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- que l'extension n'excède pas 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant, si la surface de plancher de ce dernier est inférieure à 100 m², ou bien 30 % de la

surface de plancher du bâtiment existant, si la surface de plancher de ce dernier est supérieure ou égale à 100 m²,

Seul, le changement de destination pour les bâtiments identifiés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, est autorisé.

Les dépendances à la construction principale sont autorisées, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

Les annexes de la construction principale, édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et situées à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal, sont autorisées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

Le changement de destination, pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt patrimonial et architectural en justifie le maintien, sont autorisées. La nouvelle destination devra être compatible avec le milieu environnant.

La démolition-reconstruction d'un bâtiment à usage d'habitation ne répondant plus aux normes actuelles (accessibilité, isolation, insalubrité….) dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- Le bâtiment à remplacer n'a pas de valeur patrimoniale et architecturale,
- Le bâtiment à remplacer ne donne pas lieu à la création de nouveau logement,
- La surface de plancher de la nouvelle construction n'excède pas 1.5 fois la surface de plancher de l'édifice remplacé,
- La rénovation du bâtiment initial n'est pas possible compte tenu de ses caractéristiques.

Uniquement en secteur Nh :

Les constructions nouvelles à vocation économique pour du petit artisanat sont autorisées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…).

Uniquement en secteur Nhc :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…).

Uniquement en secteur Nl :

Les constructions nouvelles à vocation touristique et saisonnière sont admises, à la condition :

- de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages,
- d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…)

- et qu’elles soient aisément démontables (tente, yourte …).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

L’accès aux différentes voies est soumis à l’accord des services gestionnaires.

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d’adduction d’eau, à la charge du maître d’ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

En l’absence de distribution publique, l’utilisation d’un puits ou d’un forage privé est admise sous réserve que l’eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En application des dispositions de l’article L 111-6 du Code de l’Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d’ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis.

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

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

N 6.1 – Le long des routes départementales

Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des routes départementales.

N 6.2 - Sur les voies communales

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

N 6.3 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- ✓ lorsque le projet jouxte ou est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- ✓ lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies,
- ✓ si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- ✓ lorsque le projet concerne une annexe, l'extension d'un bâtiment existant ou sa restauration.
- ✓ lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc…

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, doivent être implantées soit :

- sur l'une des deux limites séparatives latérales ;
- sur les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 1,20 mètre.

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

- lorsqu'un élément d'intérêt paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose,
- lorsque le projet concerne la restauration d'une construction existante.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE A SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), tel que défini à l'article 10 des Dispositions Générales.

N 10.1 - La hauteur de façade

La hauteur des façades (H1) des constructions est limitée à 6 mètres, à l'égout du toit.

N 10.2 - La hauteur plafond

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 2.50 mètres, la hauteur de façade sur emprise publique ou voie.

N 10.3 - Le couronnement

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités :

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 constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes).

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants….), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

N 11.1 Constructions existantes à usage d'habitation

Principes généraux

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Dans le cas d'un bâti ancien traditionnel, les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux naturelle. Les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi sont autorisés.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue,
- Les extensions pour s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine. Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine (exemples : toitures terrasse…).

Matériaux, jointements, enduits et peintures

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc., valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions. Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture.

Doivent être de préférence restitués :

- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents ;
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures.

En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente devra être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction.

Les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux naturelle.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre …pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Percements, balconnets et balcons, seuils

Doivent être de préférence restitués :

- les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions ;
- les éléments en saillie tels que balconnets, balcons et seuils.

Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades.

Ferronneries, menuiseries.

Doivent être de préférence restitués :

- les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc…) ;
- les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture, etc…).

Nouveaux éléments :

- les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice,
- les fenêtres, les portes et les portails seront peints. Les teintes seront celles de la région (gris, bleu-clair, gris-vert, etc.). Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries PVC sont interdites.

Couronnement (toiture, couverture)

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Doivent être de préférence restitués :

- les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc).

Nouvelles ouvertures en toiture :

- les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

Pour les toitures à versants :

- Les toits en tuile devront présenter une pente maximum de 38 %.
- Les toitures mono-pente sont uniquement autorisées sur les volumes secondaires (annexes, dépendances…).
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- Les couvertures des annexes et dépendances de plus de 20 m² devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

Les toitures en pointe de diamants ou à croupes sont interdites à l'exception de celles reprenant les caractéristiques du bâti existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

N 11.2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation (y compris tentes et yourtes)

Matériaux, jointements, enduits et peintures

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les façades des constructions seront préférentiellement de ton « neutre » (proches des couleurs d'enduits traditionnels issues des tons des sables locaux).

Les grands aplats de couleur blanche sont à éviter.

Couronnement (toiture, couverture)

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Pour les toitures à versants :

- Les toits en tuile devront présenter une pente maximum de 38 %.
- La couleur dominante des toits en tuile sera le rouge.
- Les toitures mono-pente sont uniquement autorisées sur les volumes secondaires (annexes, dépendances…).
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- Les couvertures des annexes et dépendances de plus de 20 m² devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

N 11.3 Clôtures

Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'utilisation des matériaux PVC, de panneaux de bois préfabriqué ou de brande est exclue.

Clôtures en limite d'emprise publique

On préconisera une hauteur maximale de 1,50 m, en façade sur rue, en cas de clôtures minérales. Elles seront réalisées soit en maçonnerie enduite, soit en pierres apparentes, en accord avec la façade. Cette clôture minérale pourra être complétée par une haie vive.

Les clôtures végétales n'ont pas de limite de hauteur. Dans ce cas, les haies seront obligatoirement d'essences locales.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures doivent répondre obligatoirement à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Un grillage simple (de type « grillage à mouton »), non plastifié sur poteaux en bois (type châtaigner) ou sur des lisses de bois, d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- des panneaux de bois (sans muret, ni plaque de béton par exemple) ou d'un mur en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparentes, d'une hauteur maximale de 1,80 m, obligatoirement en continuité avec la maison d'habitation existante et sur une longueur maximale de 10 m.

- Une haie végétale d'essences locales variées.

Toutefois, en limite d'emprise publique et en limite séparative, dans le cas d'un prolongement de clôture existante d'une hauteur supérieure à 1,50 m, des hauteurs comparables seront autorisées pour les clôtures neuves.

N 11.4 Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant :

- leur bonne intégration dans le contexte urbain existant,
- et leur insertion optimale dans le bâti ou au sol dans les parties arrières du jardin.

Ces équipements devront être si possible techniquement, non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt, déchargement et de stationnement, doivent être végétalisées.

Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

Dans les espaces boisés classés figurés au plan de zonage du PLU, le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont

autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.