



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération
du Conseil Municipal
en date du 8 Mars 2007

Modification simplifiée n°1 du PLU
approuvée par délibération
du Conseil Communautaire de la
CAN en date du 25 Janvier 2016

SOMMAIRE

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
Article 2- PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
Article 4 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.....	7
Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES	8
Article 6 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERET COLLECTIF	8
Article 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE.....	8
Article 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR SUBMERSIBLE	9
Chapitre 2 : ZONES URBAINES : U	2
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	2
Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
Article U2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	4
Article U 3 - VOIRIE ET ACCES	4
Article U4- DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
Article U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	5
Article U6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
Article U7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
Article U8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PARRAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	7
Article U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	7
Article U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	7
Article U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	7
Article U 12- AIRES DE STATIONNEMENT	9
Article U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	9
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	10
Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	10

Chapitre 3 : ZONES A URBANISER AUh.....	11
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	11
Article AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	11
Article AUh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES	
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
Article AUh 3 – VOIRIE ET ACCÈS	13
Article AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	14
Article AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	14
Article AUh 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
Article AUh7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	15
Article AUh8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	15
Article AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	15
Article AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	16
Article AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	16
Article AUh 12 - STATIONNEMENT	17
Article AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	17
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	18
Article AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	18
Chapitre 4 : ZONES AGRICOLES : A	27
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	27
Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	27
Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	27
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	29
Article A 3 - VOIRIE ET ACCES :	29
Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :	29
Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :	30
Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	30
Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	30
Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	30
Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :	31
Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	31
Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :	31
Article A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :	33
Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :	33
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	33
Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :	33

Chapitre 5 : ZONES NATURELLES : N.....	34
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.....	34
Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :.....	34
Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :.....	34
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	36
Article N 3 - VOIRIE ET ACCES :.....	36
Article N 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX :.....	36
Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :.....	37
Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :.....	37
Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :.....	37
Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :.....	37
Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :.....	37
Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :.....	38
Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :.....	38
Article N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :.....	39
Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - :.....	39
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	39
Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :.....	39
 ANNEXES	 40

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-4 et suivants 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 commune de Sciecq située dans le département des Deux Sèvres.

Article 2- PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Article 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.

Article R.111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique :

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.

Article R.111-4 : Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R.111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 : 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 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, 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.

3. Les servitudes d'utilité publique

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 :

- 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 Local d'Urbanisme 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, ainsi que 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.

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

Article 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 rendu public ou 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.*
- d'éléments de paysage à identifier au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 ;

Article. L.123-1-7 :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent :

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, 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.

5. L'autorisation préalable au titre de l'article L.442-2 :

Article. L442-2

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat.

6. Les règles spécifiques aux lotissements :

Article L.315-2-1 :

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.135.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après la 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 des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Article L.315-8 :

Dans les cinq ans à compter de 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.315-3, L.315-4 et L.315-7 sont opposables.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme. Sur le territoire de Sciecq aucun règlement de lotissement n'a été maintenu au-delà des 10 ans.

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* ;
- 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 ;
- 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)
- 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 de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement et le décret d'application n°2001-1216 du 20.12.2001 relatif à la gestion des sites Natura 2000.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/4000^e et 1/2000^e .

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

- **la zone Ua**, zone d'habitat, identifie le centre ancien du bourg ;
- **la zone Ub**, zone d'extension de l'urbanisation, moins dense que dans la zone Ua, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, etc.) ;
- **la zone Uh**, zone d'habitat traditionnel dans les hameaux ;
- **la zone Us** est la zone réservée aux activités sportives et de loisirs

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

- **la zone 1AUh**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation, à partir du Bourg, sous forme d'opérations d'ensemble ;
- **la zone 2AU**, correspond aux extensions de l'urbanisation sur le long terme.

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du chapitre IV ci-après :

- **la zone A** identifie les terres nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation.
- **La zone Aa** identifie la zone agricole où les constructions liées à l'agriculture sont réglementées

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

- **la zone N** correspond aux espaces naturels protégés et par conséquent inconstructible ;
- le **secteur Nc** identifie les cabanons en bordure de la Sèvre Niortaise.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

- **des emplacements réservés**, aux installations d'intérêt général, aux liaisons douces, ainsi qu'aux espaces verts ;
- **des espaces boisés classés** ;
- **des secteurs soumis au risque de submersion** par la Sèvre Niortaise ;
- **des éléments de paysage à protéger** au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme (*haies et murs traditionnels dans le centre bourg*).

Article 4 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article 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.

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.

Article 6 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERET COLLECTIF

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.

Toutefois, 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.

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux lagunage, poste de refoulement, etc.) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

Article 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

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, Grande 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".

Le 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".

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.

L'arrête préfectoral n°05.79.014/357 arrête deux types de zones géographiques (en annexe à ce règlement) :

- La zone géographique A (le bourg de Sciecq) où toutes demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ; Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex.
- La zone C où toutes demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000m².

Article 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR SUBMERSIBLE

La zone exposée au risque de submersion par la Sèvre Niortaise a été délimitée selon les données cartographiques des zones inondables de la Sèvre Niortaise – Crue centennale.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion, sont interdits :

- toutes constructions nouvelles,
- remblais, exhaussements ou dépôts de matériaux
- changement de destination avec création
- reconstruction après sinistre
- terrains de camping
- murs et clôtures
- équipements publics de superstructures.

D'autres travaux et équipements sont autorisés sous réserves du respect des prescriptions énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994. (cf. en annexe : plan des zones inondables et principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable en Deux Sèvres).

Chapitre 2 : ZONES URBAINES : U

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comporte 4 secteurs différenciés :

- secteur Ua (bourg ancien, bâti dense et homogène à préserver) ;
- secteur Ub (habitat plus récent à dominante pavillonnaire) ;
- secteur Uh (habitat ancien dans les hameaux)
- secteur Us (activités sportives et de loisirs).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
3. les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
4. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
5. les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
7. les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
8. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
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.443.4 du Code de l'Urbanisme.
10. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
11. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

Article U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**Rappels :**

1. les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
2. les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
3. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
4. dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
5. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.
6. le permis de démolir est obligatoire 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 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit).
7. dans la zone géographique A (cf. plan en annexe de ce règlement) toutes demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

Dans les secteurs **Ua, Ub, Uh**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. les travaux de mise aux normes et extensions de bâtiments à usage artisanal à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
2. les constructions à usage artisanal à condition :
 - qu'elles soient intégrées à l'habitation,
 - qu'elles soient liées à l'activité urbaine,
 - qu'elles ne créent aucune gêne pour le voisinage.
3. la construction, indépendante de la construction principale, d'annexes, de dépendances et de garages limités à 40 m² d'emprise au sol ; dans la limite d'une construction par résidence principale.
4. les aménagements et extensions des Installations Classées existantes, sous réserve qu'ils entraînent une diminution des nuisances.
5. les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation, drogueries, laveries, etc....

Dans le secteur **Us** sont seules autorisées les constructions nécessaires aux activités sportives.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article U3-VOIRIE ET ACCES :**

1. Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.
5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères ;
6. Les voies en impasse doivent être évitées ; les voiries devront se connecter au réseau viaire selon le principe de maillage et de continuité de circulation ; dans le cas de voies en impasse desservant plus de 2 logements, elles devront être équipées d'un système de retournement pour les véhicules légers.
7. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité ;
8. 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.

Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect des prescriptions qui résultent de l'étude du zonage d'assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Le propriétaire doit assurer dans sa parcelle la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature des sols (dispositif de type tranchée drainante). Une surverse sur le domaine public sera admise.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4.5 - Autres réseaux : Électricité – Gaz - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe n°6 du présent règlement.

Article U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect des prescriptions du zonage d'assainissement.

Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination

Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Secteur Ua

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;

Des implantations différentes pourront être admises lorsque :

- les constructions avoisinantes sont implantées différemment.
- pour les décrochements de façades lorsque leur largeur n'excède pas leur profondeur.

Secteurs Ubet Uh

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer au droit des habitations et 5 mètres minimum au droit des garages.

Dans l'ensemble de la zone :

1. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres l'implantation est libre par rapport à l'alignement ;
2. Des implantations différentes pourront être admises lorsque :
 - les constructions avoisinantes sont implantées différemment. La nouvelle construction pourra s'implanter dans l'alignement des dites constructions.
 - pour les décrochements de façades lorsque leur largeur n'excède pas leur profondeur ;
3. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété et préserver la sécurité des usagers de la voie.
4. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie ;
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.
6. Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public. Une implantation sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °

Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- une implantation sur les limites parcellaires latérales biaisées pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égale à 60 °.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 mètres au faitage.
- La hauteur des annexes, dépendances et garages indépendants de la construction principale est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**11.1- Règles générales**

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

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

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : 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.

11.2 - Construction d'habitation et annexes-dépendances**- Toitures**

Les toitures à 4 pentes sont interdites sauf si le corps du bâtiment principal présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront de l'ordre de 28 à 40 % maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées.

Les tuiles plates sont proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique, ainsi que la tuile béton.

Toutefois l'ardoise sera autorisée pour la réfection et l'agrandissement des constructions déjà couvertes avec ce matériau.

Les toitures courbes ou terrasses toitures végétalisées, toitures métalliques, toitures vitrées, toitures transparentes sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage naturel ou urbain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les abris de jardin, annexes dépendances et garages non attenants, inférieurs ou égal à 15 mètre².

- Murs façades

Les murs seront :

- Soit en pierres apparentes de taille ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc pur est interdit.

Ils seront de tonalité pierre de pays. L'usage de badigeon à la chaux de couleur neutre variée peut aussi être préconisé selon les constructions.

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

- Soit en bardage bois.

- Ouvertures

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux...)

11.3 - Restauration

Dans les secteurs Ua et Uh

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales contemporaines.

11.4 - Autres constructions

Ces constructions devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

11.5 - Clôtures

Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés dans la mesure du possible sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

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.

Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, d'un bardage ou d'un claustra, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m,
- soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1,60.

Les clôtures sur limites séparatives, seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert si nécessaire et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, bardage ou claustra, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un claustra d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Article U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle.

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.

Article U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

1. Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
3. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être la suivante :
 - 10 % de la surface du terrain de l'opération si le nombre de lots est inférieur ou égal à 5 lots
 - 15 % de la surface du terrain de l'opération si le nombre de lots est supérieur à 5 lots. Dans ces deux cas, la surface réservée doit être constituée d'un seul tenant.
4. Pour les clôtures, seules les différentes essences végétales locales pourront être plantées ;
5. Des rideaux de végétation qui restitueront la végétation bocagère environnante, doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Article

U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

Chapitre 3 : ZONES A URBANISER : AUh

Les zones AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

On distingue :

- Le secteur 2AUh est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification du P.L.U.
- Le secteur 1AUh, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les Orientations d'Aménagement.

L'aménagement des secteurs 1AUh doit s'inscrire dans les schémas d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :****Secteurs 1AUh**

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
3. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
4. les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U2 ;
5. les lotissements à usage d'activités ;
6. les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
7. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;

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.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
9. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
10. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme ;

Secteurs 2AUh

Toute occupation ou utilisation du sol non admise à l'article AUh 2.

Article AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Secteur 1AUh

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisation répondant aux conditions suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.) dont la superficie est au moins égale à 1 ha ou concerne la totalité de la zone restante à urbaniser ;
2. la construction indépendante de la construction principale d'annexes, de dépendances ou de garages dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par résidence principale ;
3. les constructions à usage de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et de services dès lors qu'elles sont nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec la fonction d'habitation ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
5. seuls les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment les bassins tampon, et si la topographie l'exige ;
6. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteurs 2AUh

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone : les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUh 3 – VOIRIE ET ACCÈS :

3.1 Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

3.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être évitées ; les voiries devront se connecter au réseau viaire selon le principe de maillage et de continuité de circulation ; dans le cas de voies en impasse desservant plus de 2 logements, elles devront être équipées d'un système de retournement pour véhicule léger.

Les accès devront respecter les principes portés au schéma d'aménagement des différents secteurs.

Les zones 1AUh doivent être irriguées par des voiries et des cheminements piétons à la charge des aménageurs.

L'organisation de la desserte des nouvelles zones d'urbanisation est illustrée par des schémas de principe dans le document Orientations d'Aménagement du PLU.

Secteurs 1AUh

▪ Le Vigneau

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- Une voie nouvelle qui relie la rue de la Mine au Chemin des Loups ; cette voie intègre une liaison douce
- Une jonction piétonne vers le centre bourg et le futur jardin public.

▪ Le Puit sec/Brelandière

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- Une voie principale qui relie l'actuelle impasse Camille Goulard à la rue de Salboeuf ;
- Une voie secondaire permet une jonction avec la rue de la Pierrière ;
- Une liaison douce établie en limite ouest de la zone relie la rue de la Perrière au Chemin des Loups ;
- Des jonctions transversales relient le quartier au centre bourg.

▪ La Giboulière

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- Une voie nouvelle qui dessert la zone à partir du chemin de la Mariée, cette voie intègre une liaison douce ;
- Une jonction entre cette zone et la route de Saint Rémy.

Secteurs 2AUh

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Article AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUh.

4.3 - Eaux pluviales

Le propriétaire doit assurer dans sa parcelle la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature des sols (dispositif de type puisard, tranchée drainante). Une surverse sur le domaine public sera admise.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4.5 - Eclairage

Dans chaque programme, l'éclairage public sera à la charge de l'aménageur.

4.5 - Autres réseaux

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

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

Les différents coffrets techniques (électivité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe n°6 du présent règlement.

Article AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Sans objet

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

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées à :

- Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement ;
- le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou au recul indiqué sur les plans ;
- En bordure des placettes (cf. schémas d'Orientations d'Aménagement) les constructions seront implantées à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent également être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article AUh 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- une implantation sur les limites parcellaires latérales biaisées pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égale à 60°.

Lorsque la limite séparative jouxte un espace boisé classé, un élément de paysage identifié au titre du L.123-1-7, ainsi qu'en bordure des zones prévues à planter, la marge de recul est portée à 5 mètres minimum.

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

Les baies, éclairant les pièces principales d'habitations, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AUh 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article AUh 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 mètres au faitage.
- La hauteur des annexes, dépendances et garages indépendants de la construction principale est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :**11.1- Règles générales**

L'architecture inspirée de l'architecture locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

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

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : 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.

11.2- Construction d'habitations et d'annexes**- Matériaux**

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

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

- Toitures

Les pentes de toitures seront de l'ordre de 28 à 40 % maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées.

Les toitures à 4 pentes sont interdites sauf si le corps du bâtiment principal présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les toitures courbes ou terrasses toitures végétalisées, toitures métalliques, toitures vitrées, toitures transparentes sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage naturel ou urbain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les abris de jardin, annexes dépendances et garages non attenants, inférieurs ou égal à 15 mètre².

- Murs façades

Les murs seront soit :

- en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc pur est interdit.

- En bardage bois

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales contemporaines.

1.1 - Clôtures

Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés dans la mesure du possible sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

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.

Les clôtures sur rue, seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'un bardage ou d'un claustra, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m,
- soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1,60

Les clôtures sur limites séparatives, seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert si nécessaire et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, bardage ou claustra, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un claustra d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Article AUh 12 – STATIONNEMENT :

Les places réservées au stationnement des véhicules, des deux-roues et des personnes à mobilité réduite, doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

Article AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

1. Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au

titre du L. 123-1 7° alinéa, sur le plan de zonage seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes ;

3. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts sera au moins égale à :
 - 10% de la surface totale du terrain de l'opération pour les opérations jusqu'à 5 lots et respecter le schéma des orientations d'aménagement ;
 - 15% de la surface totale du terrain de l'opération pour les opérations supérieures à 5 lots et respecter le schéma des orientations d'aménagement ;
4. Le traitement paysagé des lisières prévu aux schémas d'aménagement des différents secteurs sera respecté ;
5. Les voiries créées dans les zones ainsi que les placettes seront accompagnées de plantations d'arbres d'alignement ou de massifs boisés ;
6. Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées, le muret de pierres sèches sera associé au plan de composition paysagère ;
7. Les voies structurantes seront aménagées sur le principe proposé dans les orientations d'aménagement ;
8. Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal en suivant le principe proposé dans les orientations d'aménagement ; haies vives ou de haies de type bocagères ;
9. Sur les limites séparatives, le choix des essences devra se limiter aux essences se développant dans la région, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 30 % (Cf. fiche en annexe).

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, les plantations et les espaces verts, les zones de parking, l'aménagement et l'équipement des espaces de jeux seront à la charge des aménageurs.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUh 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

Chapitre 4 : ZONES AGRICOLES : A

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte un secteur différencié Aa où les constructions de bâtiment sont interdites, celui-ci constitue une zone tampon entre la zone A et les zones urbanisées ou d'urbanisation future.

SECTION 1 : : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :****Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2 et notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services,
- le stationnement isolé des caravanes...

Dans le secteur Aa

Sont également interdites les installations à vocation agricole non compatibles avec la proximité de zones d'habitat (installations classées, carrières ou mines, éoliennes).

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**Rappels :**

1. les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration excepté celles nécessaires à l'activité agricole ;
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
3. les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
4. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
5. dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
6. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.
7. le permis de démolir est obligatoire 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 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit).

Sont admises en particulier les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Dans la zone A :

1. Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions, les mises aux normes...), directement liés à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (installations classées pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

2. L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve que :
 - l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas 120 mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation ;
 - ou que la construction se trouve dans la continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
3. Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHOB.
4. Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification de activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole.
5. L'ouverture de carrières, ainsi que les installations nécessaires et directement liées à leur exploitation

Dans l'ensemble de la zone A et secteur Aa :

6. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
7. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (infrastructures routières, réseaux divers, station d'épuration...) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
8. Les terrains "de camping à la ferme".

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article A 3 - VOIRIE ET ACCES :**

1. Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères
4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
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.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect des prescriptions qui résultent de l'étude du zonage d'assainissement.
Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

4.3 - Eaux pluviales :

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sur sa parcelle.
Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

4.4 - Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Pour être constructible le terrain devra présenter une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Les prescriptions du zonage d'assainissement sont annexées au présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

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

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement.
2. Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
3. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les bâtiments agricoles situés en bordure des chemins ruraux ;
- les extensions des constructions existantes ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il devra être implanté à 4 mètres minimum de la limite séparative la plus rapprochée.

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) ;
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes...);
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour cette zone.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes, dépendances et garages est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos... n'est pas réglementée.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**11.1 - Règles générales**

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

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

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : 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.

11.2 - Aspect général des constructions à usage d'habitation et annexes-dépendances**- Toitures**

Les pentes de toitures seront de l'ordre de 28 à 40 % maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées.

Les toitures à 4 pentes sont interdites sauf si le corps du bâtiment principal présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les toitures courbes ou terrasses toitures végétalisées, toitures métalliques, toitures vitrées, toitures transparentes sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage naturel ou urbain.

- Murs façades

Les murs seront en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc est interdit.

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales contemporaines.

11.3 - Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.4 - Autres constructions

Sont proscrits :

- tous les matériaux de caractère précaire,
- les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire
- les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- l'usage de la tôle galvanisée à nue
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert ; le blanc pur est interdit).

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.4 Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Sont seules autorisées les clôtures constituées soit par :

- un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ;
- une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage (hauteur maximale : 1,80m) ;
- un grillage (hauteur maximale : 1,80m).

Article A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.

Des rideaux de végétation qui restitueront la végétation bocagère environnante, doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les occupations et utilisations du sol installations autorisées dans la zone.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 5 : ZONES NATURELLES : N

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers 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 ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Un secteur Nc identifie les cabanons en bordure de la Sèvre Niortaise.

Une partie de la zone N est située en zone submersible.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2 du présent règlement et notamment :

1. le stationnement isolé des caravanes sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
2. l'ouverture des mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
3. les affouillements et exhaussements définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme ;
4. la construction d'éoliennes et de supports d'antennes ;
5. les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable (cf. en annexe : plan des zones inondables et principes généraux de l'utilisation des sols en zone inondable).

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**Rappels :**

1. les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration excepté celles nécessaires à l'activité agricole ;
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
3. les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
4. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
5. dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
6. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une

autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

7. le permis de démolir est obligatoire 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 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit).

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :-

En zone submersible figurée sur les documents graphiques, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énoncées à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans le reste de la zone N :

Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site ou à l'activité agricole environnante, et à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces constructions et installations :

- les aménagements des constructions existantes, y compris les changements de destination pour un usage d'habitation, d'hébergement, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, à condition que ces constructions aient un caractère architectural traditionnel et que ces aménagements respectent ce caractère. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition que :
 - qu'il se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans élévation du bâtiment principal ;
 - que sa surface soit limitée à 30 % de la surface hors œuvre nette (SHON) par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 120 m² d'emprise au sol ;
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (réseaux de distribution, de collecte ou de transport liés aux Services Publics, structure d'accueil du public ...) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et de la prise en compte de la réglementation.
- sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- l'aménagement d'aires naturelles de camping,
- la réalisation d'abris pour animaux domestiques, réalisés en constructions légères intégrées au paysage, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12m² et leur hauteur soit limitée à 2,80 m au faitage.
- les annexes, dépendances, garages dans la limite de 20 m² de SHOB, dans la limite d'une construction par habitation et sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.

Dans le secteur Nc ne sont autorisés que les travaux d'entretien des cabanons.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article N 3 - VOIRIE ET ACCES :**

1. Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de secours, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères
4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être évitées.
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.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect des prescriptions qui résultent de l'étude du zonage d'assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

4.3 - Eaux pluviales :

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sur sa parcelle. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

4.4 - Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Pour être constructible le terrain devra présenter une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Les prescriptions du zonage d'assainissement sont annexées au présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

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

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement.
2. Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
3. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les extensions des constructions existantes ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il devra être implanté à 4 mètres minimum de la limite séparative la plus rapprochée.

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...);
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes...);
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour cette zone.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter ;
- La hauteur des annexes, dépendances et garages est limitée à 4 mètres à l'égout de toit ;
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :**11.1- Règles générales**

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : 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.

11.2 - Restauration-Extension

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc....).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.3 - Autres constructions

Tous les bâtiments autorisés dans la zone devront être réalisés en bardage bois.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.4 - Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Sont seules autorisées les clôtures constituées soit par :

- un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ;
- une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage (hauteur maxi. 1,80m) ;
- un grillage (hauteur maxi : 1,80m).

Article N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - :

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.

Seules les différentes essences végétales observées aux abords de la construction pourront être plantées.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Listes des annexes

ANNEXE 1 : Définitions

ANNEXE 2 : Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol.

ANNEXE 3 : Zones inondables de la Sèvre Niortaise – crue centennale et principes généraux d'utilisation des sols inondables en Deux Sèvres – DDE – 2004

ANNEXE 4 : Zones géographiques au regard de l'archéologie préventive – Service Régionale de l'Archéologie 18 mai 2005.

ANNEXE 5 : Dispositions réglementaires de France Télécom

ANNEXE 6 : Fiches du CAUE 79 : plantation en Deux-Sèvres - les essences de Plaine et les essences de vallée.

ANNEXE 7 : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR).

ANNEXE 1 :

Définitions

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent de lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du P.L.U. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...).

Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT .

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE :

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

Cas particuliers : Pour les constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère, seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le Plan Local d'Urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, et sous réserve que le règlement ne l'interdise pas de manière expresse.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, .etc. entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

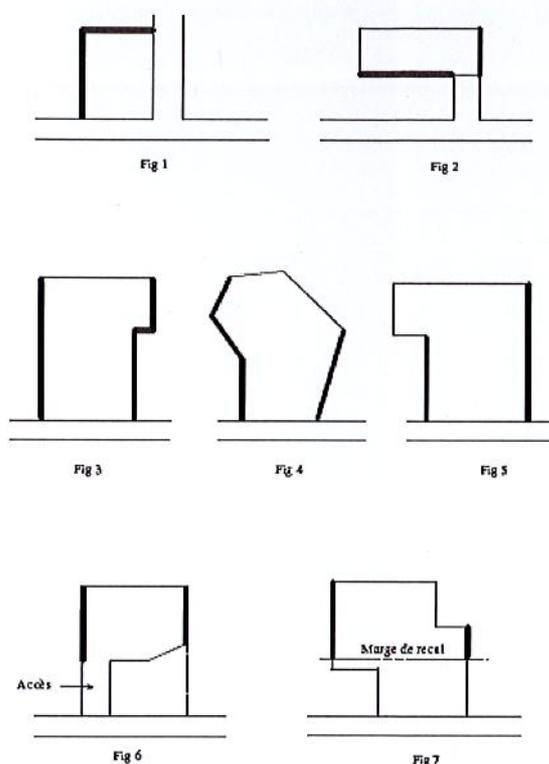
LIMITES SEPARATIVES :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).



LOTISSEMENT :

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : Ua, AUh, ..)

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON) :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

UNITE FONCIERE (ou TERRAIN) :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc....).

VOIE PUBLIQUE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

ZONAGE :

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle : U ; AU, A et N.

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONES AGRICOLES :

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

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

ZONES A URBANISER :

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

ZONES D'ACTIVITES :

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle Uy.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

Ce zonage se justifie parce que les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées peuvent générer des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Dites zones « N », elles correspondent aux 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. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des déviations) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : Ua, Ub, ...).

ANNEXE 2 :

Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol

a) 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

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.

(Article R.443-2 du Code de l'Urbanisme)

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 (art. r.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- 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, par terrain, quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu une autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage. L'autorisation fixe le nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes et caravanes et impose le respect des normes d'équipement propres au mode d'occupation concerné. Elle tient lieu de permis de construire.

(Article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)

3- Réglementation des habitations légères de loisirs

Sont des habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du code de la construction et de l'habitation.

(Article R.444-2 du Code de l'Urbanisme)

Elles ne peuvent être implantées que :

- dans les terrains de camping et de caravanages permanents autorisés (dans une proportion de moins de 35% du nombre total d'emplacements autorisés),
- dans les terrains spécialement affectés à cet usage (autorisation d'aménager dans les mêmes formes que celles des terrains de camping et de caravanage),
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées.

Au-delà de six caravanes par terrain, quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu une autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage.

4- Réglementation concernant le camping à la ferme et les aires naturelles des camps de tourisme

Le camping à la ferme peut être librement pratiqué, pour les agriculteurs, dans la limite de 20 campeurs et 6 abris (10 campeurs et 3 abris à l'intérieur des périmètres sensibles). 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 zones 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).

b) Réglementation concernant les Emplacements réservés

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.17, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'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.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable.

A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de remploi, comme en matière d'expropriation.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

c) Réglementation concernant les Espaces Boisés Classés**Art L.130.1 :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols 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 à l'article 157 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 d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- 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.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

d) Réglementation concernant les installations et travaux divers**Article R.442-2**

Est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,

Les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7,

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.