



REVISION ALLEE N°1
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME



2. REGLEMENT DE LA ZONE N

<p>Plan local d'urbanisme approuvé le 23 février 2011</p> <p>Arrêt du projet de révision allégée</p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du</p>	<p>Le Maire Michel VILLARD</p>
--	--	------------------------------------

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

ZONE NATURELLE

ARTICLE N 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après.
Les constructions ou installations pouvant altérer les secteurs de point de vue repéré aux documents graphiques.

Sous secteurs

Cette zone comporte un sous secteur Nu et un sous secteur Ni.
Le premier (Nu) est un secteur où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités. Il vise également à protéger le bâti existant ancien et de qualité.
Le second (Ni) est un secteur protégé (inondable) où toute construction et toute reconstruction à l'identique sont interdites,

ARTICLE N 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à la déclaration conformément aux articles L.441-2 et R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel au document graphique.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
4. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1-7° doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir conformément à d) de l'article L 430-1.
5. Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation et de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol qu'elles concernent sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en œuvre d'un site ou de vestiges archéologiques.

Avant révision allégée

Sont autorisés :

1. Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, stations hertziennes, pylônes, postes de transformation...), lorsque des raisons techniques l'imposent.
2. La reconstruction à l'identique sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, en cas de destruction accidentelle.
3. L'aménagement et l'extension de 30 % maximum de la surface hors œuvre brute des bâtiments existants.
4. Les dépendances liées aux constructions principales existantes
5. Les constructions et installations à usage d'habitation et d'activité directement liées aux activités forestières et aux richesses du sous-sol.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public
7. Les travaux d'extension (limité à 30%) et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° qui sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
8. A l'intérieur des secteurs constitués par les couloirs de lignes électriques existantes ou projetées les constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements des sols peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement du service public de l'électricité.
9. Dans le **sous secteur Nu**, les changements de destination de bâtiments agricoles en maisons d'habitation sont acceptés.
Dans ces sous secteurs des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation du paysage, des sites, des milieux naturels, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers.
10. Dans le **sous secteur Ni**, toute construction est interdite (zone inondable).

Projet de révision allégée

Sont autorisés **sous conditions** :

1. Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, stations hertziennes, pylônes, postes de transformation, **ouvrages de production d'énergie éolienne et leurs équipements techniques, ...**), **dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
2. La reconstruction à l'identique sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, en cas de destruction accidentelle.
3. L'aménagement et l'extension de 30 % maximum de la surface hors œuvre brute des bâtiments existants.
4. Les dépendances liées aux constructions principales existantes.
5. Les constructions et installations à usage d'habitation et d'activité directement liées aux activités forestières et aux richesses du sous-sol.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public
7. Les travaux d'extension (limité à 30%) et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° qui sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
8. A l'intérieur des secteurs constitués par les couloirs de lignes électriques existantes ou projetées les constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements des sols peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement du service public de l'électricité.
9. Dans le **sous secteur Nu**, les changements de destination de bâtiments agricoles en maisons d'habitation sont acceptés.
Dans ces sous secteurs des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation du paysage, des sites, des milieux naturels, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers.
10. Dans le **sous secteur Ni**, toute construction est interdite (zone inondable).

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Dans les secteurs dotés d'un assainissement collectif réalisé

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la nature des rejets. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extension d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Dans les autres secteurs

a -Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain et compatibles avec ceux mentionnés dans le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extension d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permette pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les haies permettant de limiter le ruissellement et la pollution des sols seront créées ou conservées.

c - Eaux usées des activités

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la santé publique et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

En cas d'impossibilité technique ou en l'absence de système d'épuration ou de réseaux, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires et aux éventuelles prescriptions prévues au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé.

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RUISSEAUX

Avant révision allégée

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies devra correspondre à la dominante du bâti traditionnel. Les marges de recul de plus de trois mètres sont déconseillées.

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux ruisseaux devra respecter une marge de recul minimale de 50 mètres.

L'implantation des constructions nouvelles par rapport à la Route Nationale 145 devra respecter une marge de recul minimale de 100 mètres.

Projet de révision allégée

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies devra correspondre à la dominante du bâti traditionnel. Les marges de recul de plus de trois mètres sont déconseillées.

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux ruisseaux devra respecter une marge de recul minimale de 50 mètres.

L'implantation des constructions nouvelles par rapport à la Route Nationale 145 devra respecter une marge de recul minimale de 100 mètres.

Les bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à une distance des voies ouvertes à la circulation publique au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment ou des ouvrages, calculée hors tout.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Avant révision allégée

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Projet de révision allégée

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N11

ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

1a – Les constructions, les bâtiments, ouvrages à édifier ou modifier peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

1b – Les éléments identifiés et localisés en application de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme : paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, font l'objet de prescriptions particulières, servitudes publiques annexées au PLU.

2 - Toitures

2a – Dans le cas des toitures traditionnelles, la pente ne sera pas inférieure à 35°.

2b – La forme et le matériau de la couverture doivent être cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

2c – Sont interdits les matériaux suivants :

- tôle ondulée galvanisée
- plaques de fibro ciment non teintées
- matériaux de couverture à pose losangée
- les tuiles noires ou ardoisées.

Les matériaux d'aspect similaire aux matériaux listés ci-dessus sont également interdits.

2d – Les bâtiments publics ou les extensions de faibles dimensions (Surface Hors Œuvre Brute inférieure à 20m²) peuvent déroger aux règles précédentes.

3 – Façades

3a – Les matériaux des façades et leurs finitions seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

3b – Les couleurs des façades seront conformes aux gammes 1 ou 2 du nuancier régional joint au présent document.

3c – Pour les façades existantes en pierres taillées, l'emploi d'une pierre similaire est obligatoire.

3d – Les murs destinés à être enduits doivent l'être.

3e – Les murs rejointoyés le seront dans la teinte moyenne des pierres.

4- Menuiseries

4a – Le style, le dessin et le matériau des menuiseries employées seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

4b – Les coffrets de volets roulants ne dépasseront pas du nu extérieur des façades et le tablier se déroulera en retrait.

5- Clôtures

5a – Les clôtures doivent par leur nature, leurs dimensions et leur aspect s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

5b – Les maçonneries seront dans la teinte moyenne des pierres locales.

5c – Les clôtures suivantes sont proscrites :

Les clôtures en matières plastiques

Les plaques de béton préfabriquées

Les haies mono spécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale (en limite de voirie)

ARTICLE N 12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13
ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation, d'essence locales formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Bureau d'études

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort