

Commune de Thuré

13 rue Maurice Bedel, 86540

DÉPARTEMENT DE LA VIENNE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 17 février 2025, décidant d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme

XXXXXX

Xème Vice-Président

SOMMAIRE

PREAMBULE	P3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	P4
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUES ZONES	p9
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p11
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P21
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p25
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p29
CHAPITRE 7 : Emplacements réservés	p37
CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti	p44
CHAPITRE 9 : Bâtiments pouvant changer de destination	p53
CHAPITRE 10 : STECAL	p67
CHAPITRE 11 : Sites archéologiques	p75
CHAPITRE 12 : Lexique	p77



Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Thuré.

Contenu du règlement

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Le présent document écrit est constitué :

- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 1)
- De dispositions communes à toutes les zones, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 2)
- De dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Chapitre 3 à 6) :
 - Zones urbaines
 - Zone à urbaniser
 - Zones agricoles
 - Zones naturelles
- De la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme (Chapitre 7).
- De la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme (Chapitre 8).
- De la liste des bâtiments pouvant changer de destination (Chapitre 9)
- De la liste des STECAL (Chapitre 10)
- D'un lexique (Chapitre 11)

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU »



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

1.1.1 Les secteurs, sites et immeubles remarquables

Patrimoine bâti et propriétés remarquables

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de ferme, parcs...),
- La volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- Les murets et autres éléments bâtis

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un patrimoine bâti ou d'une propriété remarquable identifiée sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré identifiés, associés ou non à une propriété remarquable, sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

 Les alignements d'arbres type allée de château sont protégés au titre de l'article L151-19. En effet, ils participent à la mise en évidence du patrimoine bâti et des propriétés remarquables.



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.2 Éléments du patrimoine naturel et écologique protégés et identifiés au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

1.2.1 Les alignements d'arbres remarquables

Les alignements d'arbres ou haies remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

1.2.2 Les zones humides

Conformément aux orientations 8A-1 et 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, « les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme ».

Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune (cf Etat initial de l'Environnement). Elle servira de base pour la réalisation d'inventaires de zones humides sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés.

Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées au présent article devront, en outre, être conçues de façon à être compatibles avec le maintien des fonctionnalités écologiques de ces espaces. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au service public notamment ferroviaire.



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.3 Les zones inondables

La commune de Thuré ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations. Cependant, elle possède un atlas des zones inondables sur les rivières de La Veude et de l'Envigne, réalisés en 2008 suivant une méthode hydrogéomorphologique.

Deux zones Ui et Ni ont été créées pour prendre en compte le caractère inondable de ces secteurs. Par ailleurs, la gestion des clôtures y est adaptée (cf 2.3 p10).

1.4 Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements prévus dans ces zones doivent être compatibles aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur pour le secteur. Les dispositions du règlement s'appliquent également dans les périmètres soumis aux OAP, et il est nécessaire d'appliquer à la fois les OAP et le règlement. En particulier, il est souligné que les projets immobiliers au sein des zones couvertes par les OAP doivent être compatibles avec les règles de densité définies dans celles-ci.

1.5 Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut établir des servitudes indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, en précisant les terrains susceptibles d'accueillir ces équipements.

Les emplacements réservés sont indiqués sur le plan de zonage et identifiés par un code qui correspond à un tableau des emplacements réservés, annexé au règlement graphique. Ce tableau fournit, pour chaque emplacement réservé, des détails tels que la finalité, le bénéficiaire, et la surface approximative de l'espace concerné.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, sauf permis de construire à titre précaire. La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.152-2, 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 remplacement, 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.



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.6 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage du PLU de la commune.

1.7 Les secteurs commerciaux au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme

Les linéaires commerciaux identifiés dans le document graphique doivent faire l'objet d'une protection : les changements de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont interdits vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale ou artisanale.

1.8 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les zones désignées comme espaces boisés classés sur le plan de zonage sont régies par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'utilisation ou tout type d'occupation du sol susceptible de compromettre la préservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres dans ces zones nécessite une déclaration préalable, sauf dans les cas spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme. De plus, le statut d'espace boisé classé (EBC) entraîne automatiquement le rejet de toute demande de défrichement soumise conformément au Code forestier.



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.9 Les secteurs à risques d'effondrement ou d'affaissement d'anciennes carrières souterraines

L'article 129 de la loi ALUR a institué le Schéma Régional des Carrières (SRC) élaboré par le préfet de région. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Il sera tenu compte des préconisations de ce schéma, notamment pour ce qui concerne les critères de choix d'implantation et pour ce qui concerne les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Dans les secteurs de risques des anciennes carrières, sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les nouvelles constructions,
- la création de nouveaux logements,
- sur les cavités, les extensions de constructions existantes,
- les piscines.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2.1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

2.1.1 Constructions nouvelles, extensions et rénovations

Les constructions, extensions et rénovations de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries. La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction, l'extension ou la rénovation s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

2.1.2 Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

2.1.3 Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens et neufs en pierre

Il conviendra de se référer à l'OAP thématique Patrimoine.

2.1.4. Dispositifs de production et d'économie d'énergie

Il conviendra de se référer à l'OAP thématique Adaptation au changement climatique.

2.1.5. Dispositifs de gestion de déchets compostables

Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement, le compostage domestique est obligatoire.

Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement. Il sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance visuelle depuis l'espace public et leur implantation sera réglementée pour limiter les nuisances olfactives. Si la place est insuffisante, l'organisme en charge des déchets mettra en place des composteurs collectifs et sera responsable de son entretien.

2.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et de plantations

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale indiquées dans l'OAP thématique biodiversité.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2.3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1.90 mètres en limite séparative et 1.60 mètres sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Dans le cas de murs en pierre, ces derniers doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cadre de la création d'un accès, les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural propre aux techniques locales.

La surélévation de ces murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierre seront d'une couleur ton pierre de pays et ils devront être affleurants sans surépaisseur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre le passage de l'eau.

En zone agricole et naturelle, les clôtures seront constituées :

- D'une haie végétale constituée d'essences indiquées dans l'OAP biodiversité
- Et/ou d'un grillage équipé ou non d'un dispositif occultant constitué de matériaux naturels.

- Les soubassements et murets sont autorisés mais ne devront pas représenter plus d'un tiers de la hauteur totale de la clôture, prise depuis le terrain naturel.
- En limite des zones agricoles et naturelles, les clôtures devront être végétales. Les essences devront être choisies parmi la liste des essences présentées dans l'OAP Biodiversité.
- Les limites représentées par les lisières urbaines sur le règlement graphique devront être aménagées conformément à l'OAP lisière urbaine.

2.4 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

2.5 Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (source : fiche technique CEREMA).

Les constructions d'annexes doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants et doivent être en cohérence avec l'habitation principale. La qualité des matériaux, leur pérennité, leur couleur, doivent faire l'objet d'un soin particulier pour leur intégration au paysage. Tout pastiche d'une architecture archaïque est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

3. Zones urbaines

D'après l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme la zone U est définie de la manière suivante ; **"Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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."**

La zone Ua correspond au bourg historique de Thuré et au quartier ancien de Besse.

La zone Ub correspond au tissu pavillonnaire.

La zone Uy correspond à une zone d'activité et aux équipements d'intérêt collectif et service publics.

La zone Ui correspond à la partie urbaine de la Vallée de l'Envigne exposée au risque d'inondation.

Les règles énoncées ci-après sont essentiellement destinées à :

- Restructurer le centre-bourg.
- Permettre sa revitalisation tout en assurant une densification harmonieuse.
- Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement.
- Diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- Assurer la pérennité des services et des commerces présents sur la commune.



CHAPITRE 3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Zonage			
		Ua	Ub	Uy	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	✗	✓
	Hébergement	✓	✓	✗	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✓	✗
	Restauration	✓	✓	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✓	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	✓	✓	✓	✗
	Cinéma	✓	✓	✗	✗
	Hôtels	✓	✓	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✗	✗
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	✓	✓	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles,	✓	✓	✓	✗
	Équipements sportifs,	✓	✓	✗	✗
	Lieux de culte	✓	✓	✓	✗
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✗	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✓	✗
	Entrepôt	✗	✗	✓	✗
	Bureau	✓	✓	✓	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗	✗	✗	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗	✗	✗	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗	✗	✗	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗	✗	✗	✗



CHAPITRE 3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raisons techniques
- Dans le cadre de la densification urbaine



CHAPITRE 3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+2+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



CHAPITRE 3.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
- Eaux usées
Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raison technique
- Dans le cadre de la densification urbaine



CHAPITRE 3.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



CHAPITRE 3.3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raison technique
- Dans le cadre de la densification urbaine



CHAPITRE 3.3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée. Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées, notamment dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



CHAPITRE 3.4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- « Habitation » : les extensions et les annexes des habitations existantes
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs recevant du public.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.



CHAPITRE 3.4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



4. Zones à urbaniser

D'après l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme la zone AU est définie de la manière suivante ; **"Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone."

La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.



CHAPITRE 4.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Zonage
		Au
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	✗
	Salles d'art et de spectacles,	✗
	Équipements sportifs,	✗
	Lieux de culte	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	✗
	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗
	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗

CHAPITRE 4.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- « Bureau » : activité liée avec le logement, sans accueil de public.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doit être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.



CHAPITRE 4.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisés en priorité en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raisons techniques

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

D'après l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme la zone A est définie de la manière suivante ; **"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."** La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone Ae est une zone agricole qui correspond aux secteurs d'équipements liés à l'agricole. Dans la commune il correspond au lycée agricole ainsi qu'à la ferme lycée professionnel agricole (LPA).



CHAPITRE 5.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Zonage	Zonage
		A	Ae
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	SC	✗
	Hébergement	SC	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✗
	Cinéma	✗	✗
	Hôtels	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✓	✗
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗	✗

CHAPITRE 5.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Exploitation agricole et forestière » : Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- « Habitation » : les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage réglementaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes, en une ou plusieurs fois à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est autorisée dans les limites suivantes :
 - 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 120m²
 - 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol de 120m² et plus.
- Les annexes des constructions existantes dans les conditions suivantes : leur nombre sera limité à deux hors piscine non couverte par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol au total. Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.
- "Artisanat et commerce de détails" : sont autorisés les espaces de ventes de produits de la ferme ainsi que les artisans souhaitant s'implanter dans des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

- "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" : sont autorisés les espaces en lien avec l'activité d'agrotourisme.
- "Autres hébergements touristiques" : sont autorisés les gîtes et chambres d'hôtes dans les fermes ainsi que les habitations légères de loisirs pour favoriser l'agrotourisme.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les éoliennes non domestiques

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doit être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.



CHAPITRE 5.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

- Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

Cependant, en bordure des "voies classées à grande circulation", l'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Certaines constructions devront être implantées en retrait dans les cas suivant :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à la limite des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse
- 25 mètres pour les autres constructions par rapport à la limite des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse
- 35 mètres de l'axe des RD 725, RD14 et RD43

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



6. Zones Naturelles

D'après l'article R151- du Code de l'Urbanisme la zone N est définie de la manière suivante ; **"Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues."

La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource. Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à : Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, Maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës des bâtiments d'habitation dans les zones N. Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux dispositions générales et communes du règlement.

La zone NI correspond à des secteurs à vocation d'équipements et de loisirs, intégrés à la zone naturelle.

La zone Ni correspond à une partie de la Vallée de l'Envigne avec des risques d'inondation figurés sur le document graphique.



CHAPITRE 6.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Zonage		
		N	NL	Ni
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	SC
	Hébergement	✗	✗	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	✗	✓	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
	Hôtels	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✓	✗
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✓	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✓	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗	✗	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗	✗	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗	✗	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗	✗	✗



CHAPITRE 6.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Exploitation agricole et forestière » : Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- « Habitation » : les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage réglementaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes, en une ou plusieurs fois à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est autorisée dans les limites suivantes :
 - 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 120m²
 - 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol de 120m² et plus.
- Les annexes des constructions existantes dans les conditions suivantes : leur nombre sera limité à deux hors piscine non couverte par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol au total. Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.
- Aucune opération ne peut prendre accès directement sur les RD 725, RD 14 et RD 43 et les pistes cyclables.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.



CHAPITRE 6.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

- Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

Toutefois, aux abords des axes drainants (cours d'eau, talwegs, fossés, etc), les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul d'au moins 4 mètres du fil d'eau.

Cependant, en bordure des "voies classées à grande circulation", l'implantation des constructions devront respecter les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



CHAPITRE 6.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE NI

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Habitation » : les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage réglementaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes, en une ou plusieurs fois à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est autorisée dans les limites suivantes :
 - - 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 120m²
 - - 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol de 120m² et plus.
- Les annexes des constructions existantes dans les conditions suivantes : leur nombre sera limité à deux hors piscine non couverte par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol au total. Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.
- « Commerces et activités de services » : activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. les Habitations Légères de Loisirs .

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doit être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.
- Aucune opération ne peut prendre accès directement sur les RD 725 et les pistes cyclables.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

CHAPITRE 6.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE NI

- Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes.



CHAPITRE 6.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE Ni

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Habitation » : Les abris de jardins potagers, dans la limite d'un abri par jardin par unité foncière ayant une emprise au sol maximale de 6m², ancrés dans le sol et orientés dans le sens de la pente

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

CHAPITRE 6.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE Ni

- Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 3,00 mètres mesurée du sol naturel à l'égout des toitures. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le Plan Local d'Urbanisme et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article **L.151-41** du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements.

Deux types d'emplacements réservés existent :

- Emplacement réservé d'Infrastructure – dits ERI qui comprennent (Article L.151-41 1° du code de l'urbanisme).:
 - Voies publiques : Cette catégorie recouvre : les autoroutes, routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, parcs de stationnement publics...
 - Ouvrages publics : Il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :
 - Équipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement etc...)
 - Équipements de superstructures : scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs etc...
 - Installations d'intérêt général : Les installations doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.

- Espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques : La procédure des emplacements réservés peut être utilisée pour réserver des emprises de terrain pour la création d'espaces verts ou d'espaces verts existants à acquérir.

Emplacement réservé aux logements – dits ERL (Articles L.151-41 4° et R.151-38 du code de l'urbanisme) : il s'agit d'emplacements réservés, dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont la nature de ces programmes est défini dans le cadre du PLH.



CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

L'ensemble des emplacements réservés sont d'Infrastructure – dits ERI.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
1	Protection source de la Veude	YS2 Y5 Y14 Y15	13944
2	Aménagement d'un belvédère (Puydonneau)	YK227	64
3	Aire de convivialité	YK65	3170
4	Desserte de la zone à urbaniser	Y17 Y211	613
5	Cheminement doux bourg (2m de large)	AN269 YI 36	129
6	Passage curage des fossés	YI 39	456
7	Aménagement carrefour de la Pinotière	YI 312	179
8	Cheminement doux voie verte (3m de large)	YA17 YA18 YA324 YA407 YA332 YA 448 YA489 YA11 YH221 YH101	1814
9	Cheminement doux le long de l'Envigne (3m de large)	YB80 YB81 YB326 YB89 YB85 YB86 YB87 YB88 YB91 YB325 YB111 YB166 YB165 YB113	2582



CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
1	Protection source de la Veude	YS2 Y5 Y14 Y15	13944



L'objectif est d'améliorer la qualité des eaux au niveau de la source de la Veude.

En maîtrisant le foncier, la collectivité peut renaturer le site ou prévoir des mesures pour limiter les intrants à cet endroit.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
2	Aménagement d'un belvédère (Puydonneau)	YK227	64



L'objectif est de valoriser la perspective vers le bourg en aménageant le site avec un espace de repos.

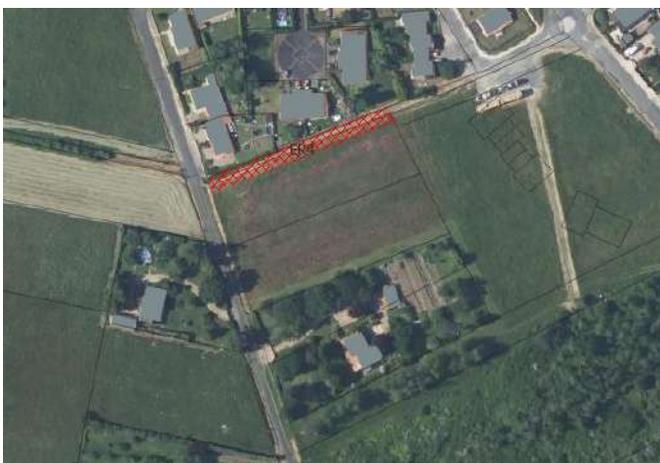
CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
3	Aire de convivialité	YK65	3170



L'objectif est de créer un espace d'accueil en entrée de bourg pour les touristes.

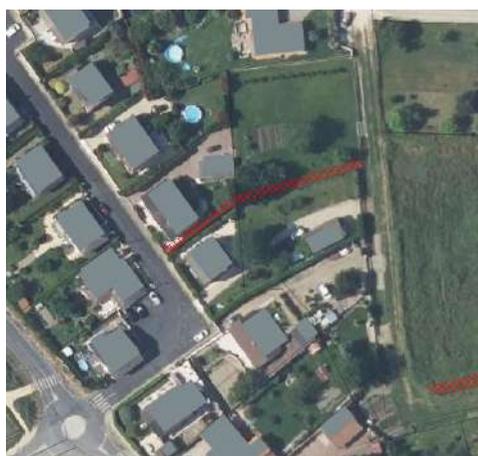
N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
4	Desserte de la zone à urbaniser	Y17 Y211	613



L'objectif est de créer une desserte au quartier qui sera prochainement aménagé à l'Est. Cet espace permettra d'améliorer les connexions entre les différents quartiers du bourg.

CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
5	Cheminement doux bourg (2m de large)	AN269 YI 36	129



L'objectif est de créer une connexion piétonne pour faciliter les déplacements dans le bourg.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
6	Passage curage des fossés	YI 39	456



L'objectif est d'acquérir une bande permettant un véhicule de passer pour le curage et l'entretien du fossé communal.

CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
7	Aménagement carrefour de la Pinotière	YI 312	179



L'objectif est de transformer le carrefour qui est accidentogène.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
8	Cheminement doux voie verte (3m de large)	YA17 YA18 YA324 YA407 YA332 YA 448 YA489 YA11 YH221 YH101	1814



L'objectif est de créer une liaison douce entre deux chemins existant pour créer un itinéraire sécurisé entre Besse et Thuré.

CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
9	Cheminement doux le long de l'Envigne (3m de large)	YB80 YB81 YB326 YB89 YB85 YB86 YB87 YB88 YB91 YB325 YB111 YB166 YB165 YB113	2582

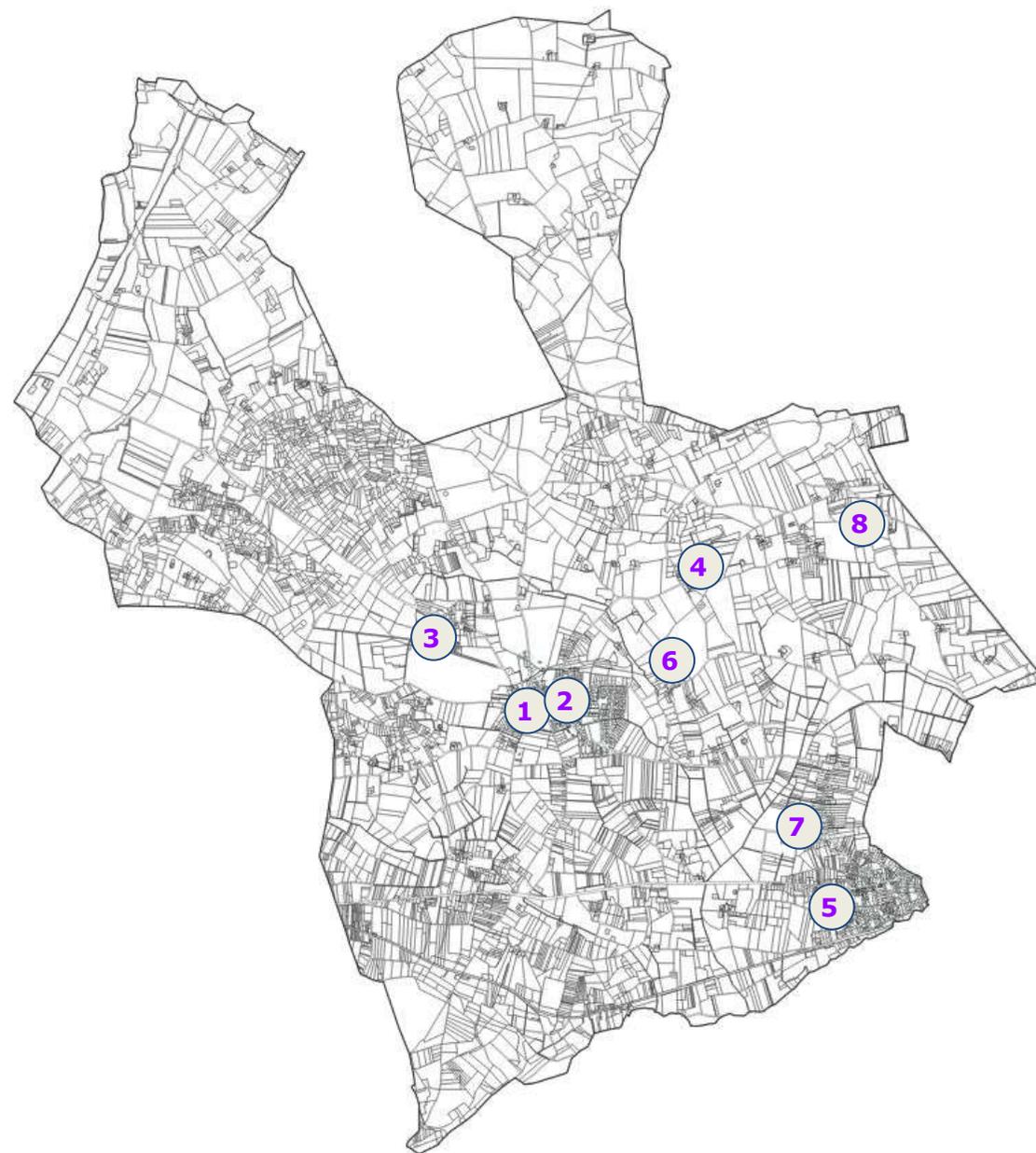
L'objectif est de créer un chemin de découverte de l'Envigne et par la même occasion d'avoir un accès pour les véhicules d'entretien.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Liste du patrimoine bâti protégé
au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

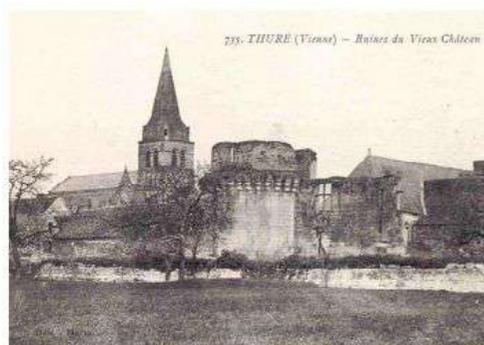
N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m²)
1	Marque de l'ancien château et tour du palais episcopal	AN109	2342
2	Porche rue du porche	AN401	12
3	Château de la Barbelinière	G719 G720	49080
4	Château de la Plante	C1033	11657
5	Porche rue du Parc	AP64	168
6	Château de la Merveillère	ZV164 ZV167 ZV168 ZV171	2278
7	Porche de Brenusson	YA513	60
8	Château de la Genauraye	ZN197	217



La commune est dotée d'un patrimoine extrêmement riche (cf diagnostic). Afin de ne pas banaliser ce patrimoine exceptionnel, il a été sélectionné huit sites bâtis qui se distinguent par leur qualité architecturale.

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
1	Marque de l'ancien château et tour du palais episcopal	AN109	2342



Né au XV^{ème} siècle autour du palais épiscopal, château fortifié construit par les évêques de Poitiers en réponse à la Guerre de Cent Ans, le bourg de Thuré a vu son destin lié à celui de cette demeure seigneuriale. Cédée à Charles d'Anjou en 1447, elle est transformée en demeure de plaisance au XVII^{ème} siècle. Symbole du pouvoir épiscopal puis seigneurial, le palais est progressivement abandonné à partir de la Révolution française puis réutilisé comme carrière et partiellement enseveli sous des nouvelles constructions. Son ancien parc est situé en limite sud de la zone de protection définie.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
2	Porche rue du porche	AN401	12



Vestige de l'époque médiévale, ce porche mêle colombage et pierre dans la continuité de l'ancien château.

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
3	Château de la Barbelinière	G719 G720	49080

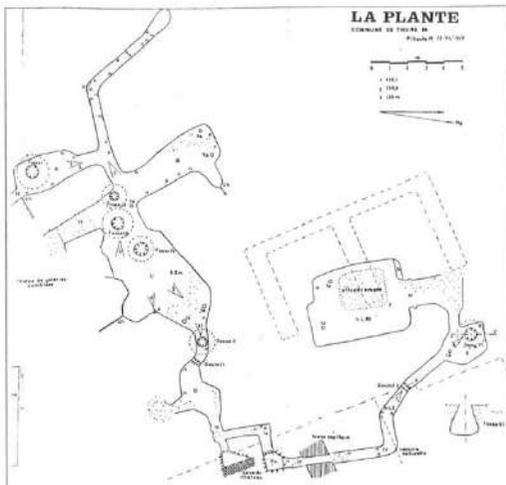


Au cœur d'un parc arboré, le château de la Barbelinière se dresse fièrement, témoin d'une histoire séculaire. De la famille de Marconnay aux de Bonafos de Bélinay, cette demeure noble a traversé les siècles, berceau de destins croisés. Fortifié au XV^{ème} siècle, agrandi et embelli au fil des ans, le château de la Barbelinière évoque une époque révolue, où se mêlaient pouvoir, richesse et raffinement.

Le secteur protégé concerne le château, les annexes, le parc arboré et les boisements associés.

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
4	Château de la Plante	C1033	11657



Plan de l'ancienne carrière de la Plante
Source : P. Piboule et P.-F. Grimal, Monographie d'un souterrain : la Plante



La Plante, élégante gentilhommière poitevine, s'élève au cœur d'un parc boisé. Construite au XIXe siècle par René Barbotin sur d'anciens souterrains gallo-romains, elle abrite une histoire riche et variée. Les bâtiments de ferme, datant du XIXe siècle, témoignent d'une activité agricole passée. Anciennement fief du duché de Châtelleraut, La Plante a vu se succéder de nombreuses familles nobles. Ses carrières souterraines, exploitées dès le XIe siècle, ont servi d'habitations troglodytes, de caves et de champignonnières avant d'être abandonnées. Le nom de "La Plante" évoque les vignes qui couvraient autrefois les coteaux environnants.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
5	Porche rue du Parc	AP64	168



Accolé à une maison bourgeoise, le porche présente deux ouvertures arrondis. Des piliers sont taillés le long du porche tout comme une frise aux détails antiques.

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
6	Château de la Merveillère	ZV164 ZV167 ZV168 ZV171	2278



Au cœur de ses murs, le lieu accueille une exposition d'archives familiales retraçant l'histoire du domaine depuis le XVe siècle. Les extérieurs et deux pièces aménagées dévoilent un patrimoine riche, complété par une exceptionnelle collection d'insectes locaux. Les vestiges d'un moulin et d'une maison rurale témoignent de l'importance agricole passée du lieu

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
7	Porche de Brenusson	YA513	60



Le porche est intégré dans une bâtisse bourgeoise en pierre comprenant une toiture en ardoise, des génoises et des chaînages en pierre de taille.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
8	Château de la Genauraye	ZN197	7051



Ce domaine, dont les origines remontent au XV^{ème} siècle (Genouroie en 1437), fut le refuge de Maurice Bedel, célèbre écrivain et prix Goncourt. Acquis par sa famille en 1896, elle témoigne de l'histoire locale et de la vie rurale. Le nom "Genauraye", dérivé du latin "Juniperetum", évoque les genévriers qui ornaient autrefois ces terres.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

La commune de Thuré a décidé d'autoriser au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiées sur le plan de zonage du PLU de la commune. Pour cela, plusieurs critères doivent être respectés afin que la grange puisse faire l'objet d'un changement de destination :

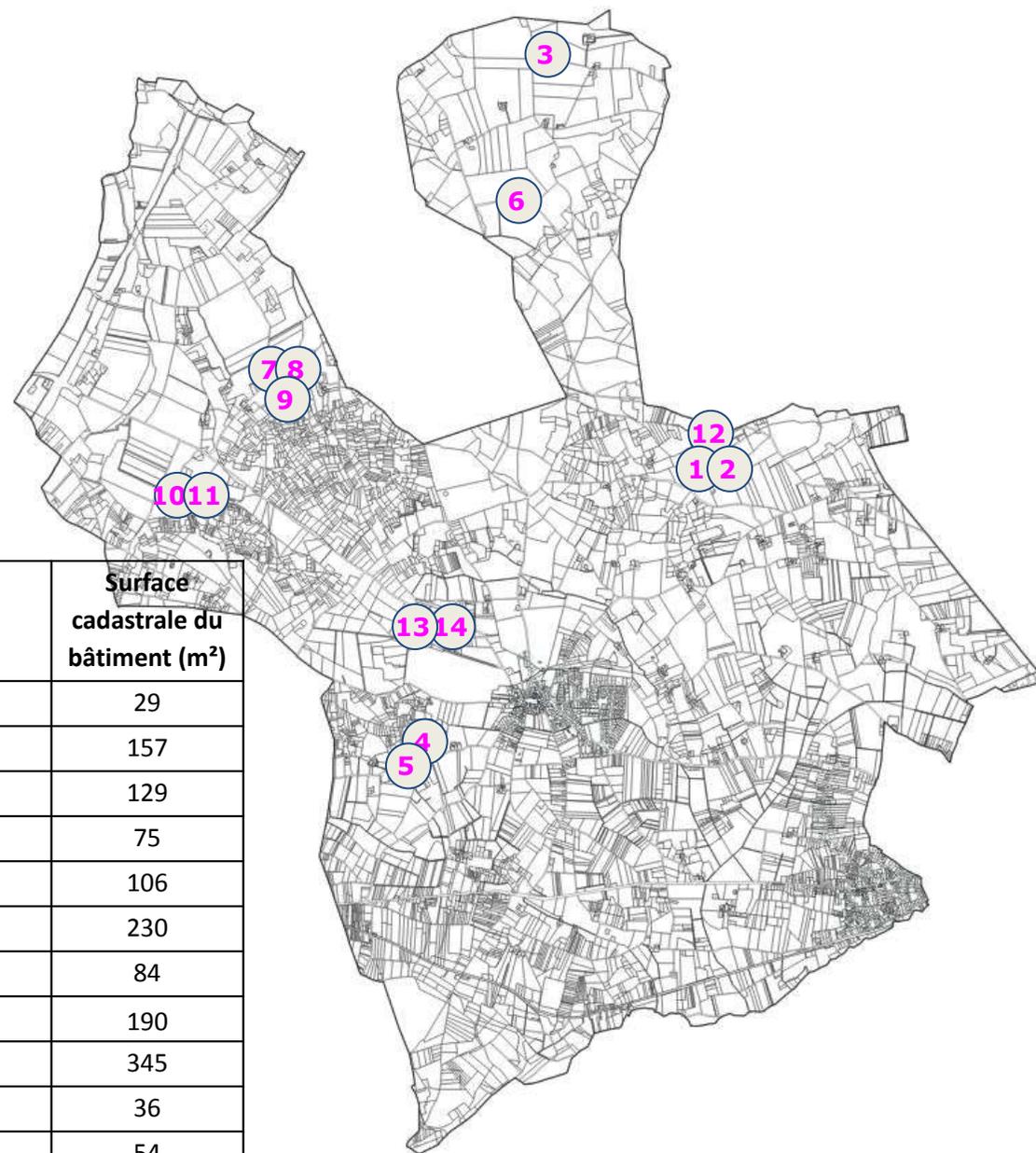
- Le bâtiment ne doit pas avoir d'usage agricole
- Ne doit pas gêner l'activité agricole, le bâtiment doit être à une distance supérieure de 100 mètres par rapport à un siège d'exploitation agricole
- Le bâtiment ne doit pas être considéré comme une ruine
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial

La loi stipule qu'il est interdit de rénover un édifice qui ne peut être catégorisé comme une "construction existante". Selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, un tel bâtiment doit avoir de préserver l'essentiel de ses murs porteurs. La jurisprudence tend à qualifier de ruine tout bâtiment avec moins de trois murs porteurs intacts jusqu'au haut du pignon. Les édifices présentant un intérêt patrimonial sur la base de critères architecturaux mais souffrant d'une détérioration avancée (moins de trois murs intacts) ne peuvent pas être réaffectés. Ceux qui n'ont plus de toiture ni de charpente, ou dont les maçonneries sont fortement imprégnées d'humidité, se détériorent rapidement. La transition d'un bâtiment à valeur patrimoniale vers une ruine peut se produire rapidement, ce qui souligne l'importance de surveiller leur état de près.

Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent être réaménagés conformément aux critères énoncés dans le document **OAP thématique Patrimoine et plus particulièrement à la fiche 1 "Entretien et restauration"**.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination



N°	Liste des bâtiments pouvant changer de destination	Parcelles	Surface cadastrale du bâtiment (m ²)
1	Chemin des vallées	ZM60	29
2	Chemin des vallées	ZM60	157
3	La Bannerie	ZB17	129
4	La Pequinnerie	YK202	75
5	La Riffauderie	OF1118	106
6	Le Germon	ZC26	230
7	Les Boutaults	ZR77	84
8	Les Boutaults	ZR149	190
9	Les Boutaults	ZR149	345
10	Les Pichereaux	YS64	36
11	Les Pichereaux	YS64	54
12	Pifou	OC36	58
13	la Barbelinière	G717	87
14	la Barbelinière	G729	253

CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

1. Chemin des Vallées

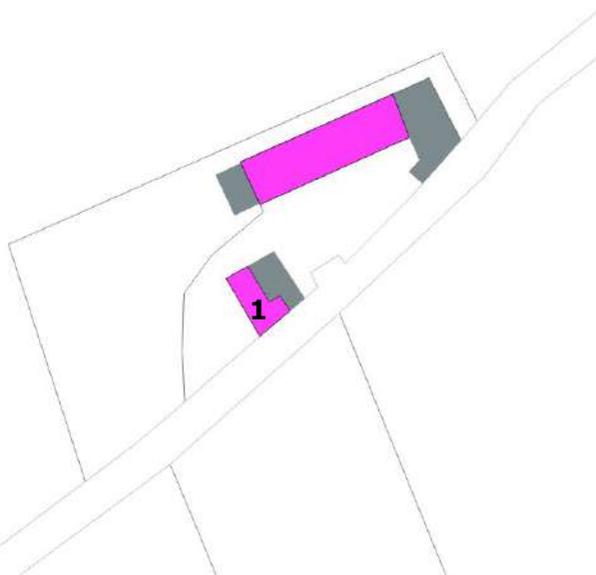
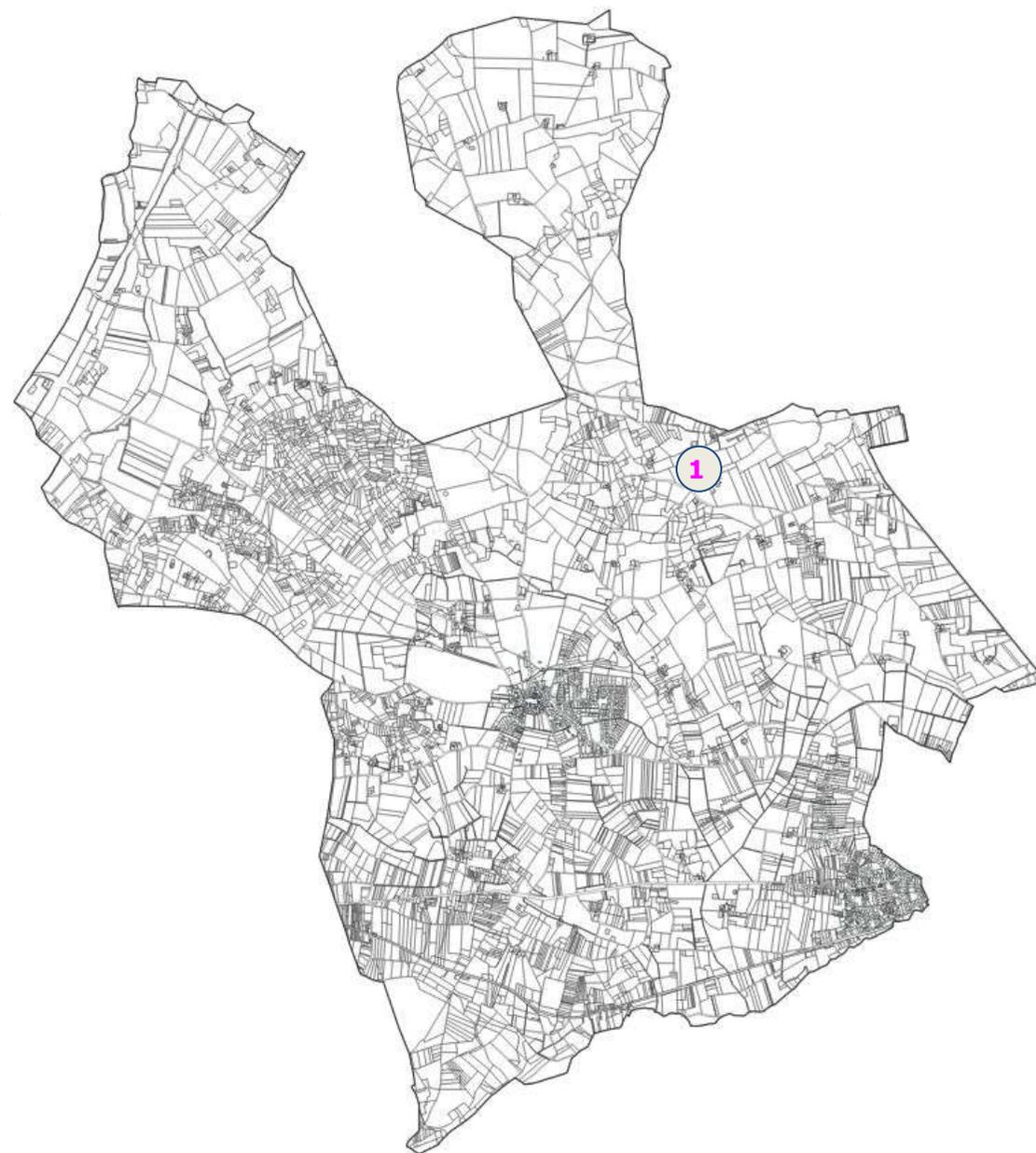


Grange en pierre avec mur refait récemment.
Chaînage apparent.
Toiture refaite récemment.
Etat général correct.

Surface cadastrale du bâtiment 29m².

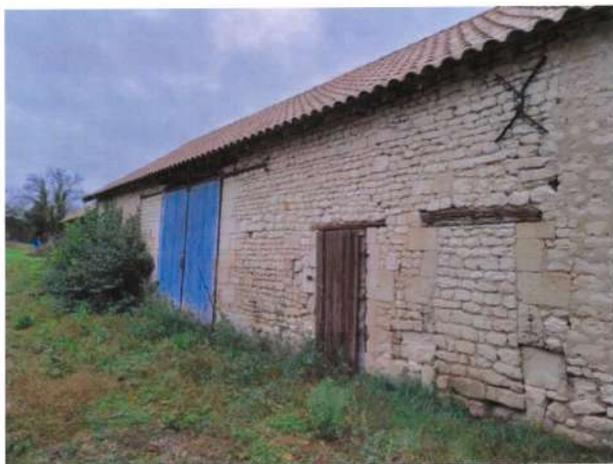
Parcelle ZM60.

Bâtiment situé dans un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

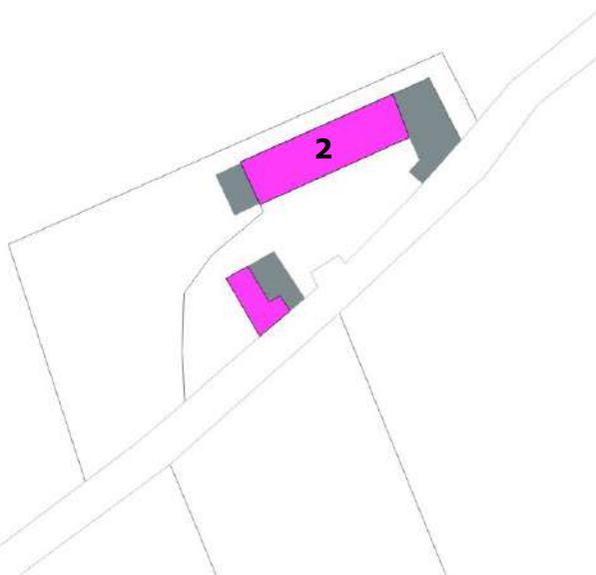
2. Chemin des Vallées



Grange en pierre avec une toiture refaite récemment. Chaînage apparent. Toiture refaite récemment. Ouverture avec linteau en bois. Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 157m².

Parcelle ZM60. Bâtiment situé dans un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

3. La Bannerie

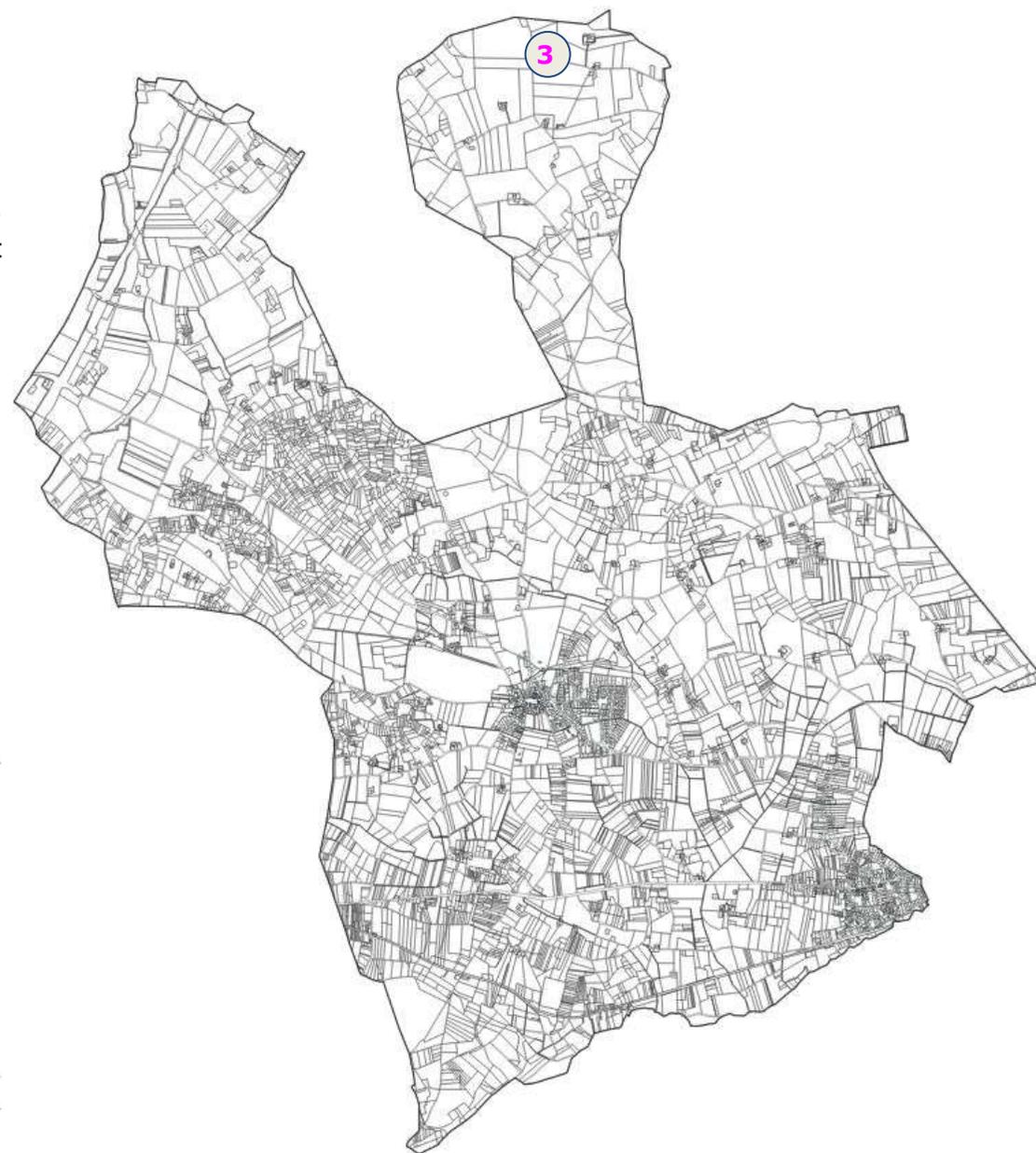


Grange en pierre avec mur et toiture refait récemment
Chaînage apparent.
Porte et linteau en bois.
Très bon état.

Surface cadastrale du bâtiment 129m².

Parcelle ZB17.

Bâtiment situé dans un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

4. La Pequinnerie

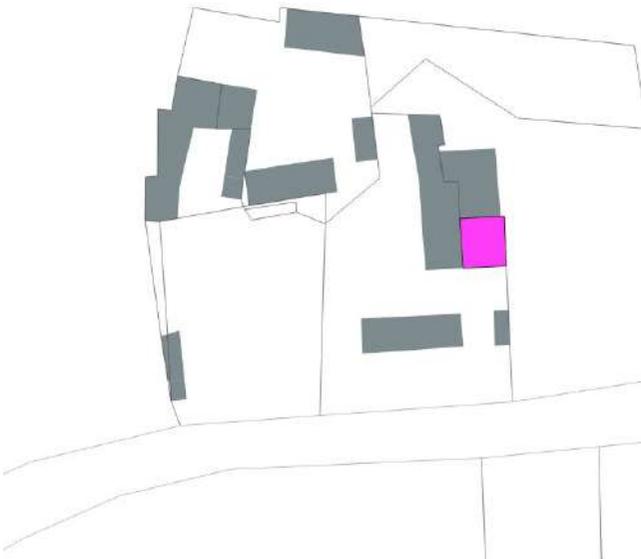


Grange en pierre avec mur et toiture refait récemment
Chaînage apparent.
Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 75m².

Parcelle YK202.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m e rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

5. La Riffauderie

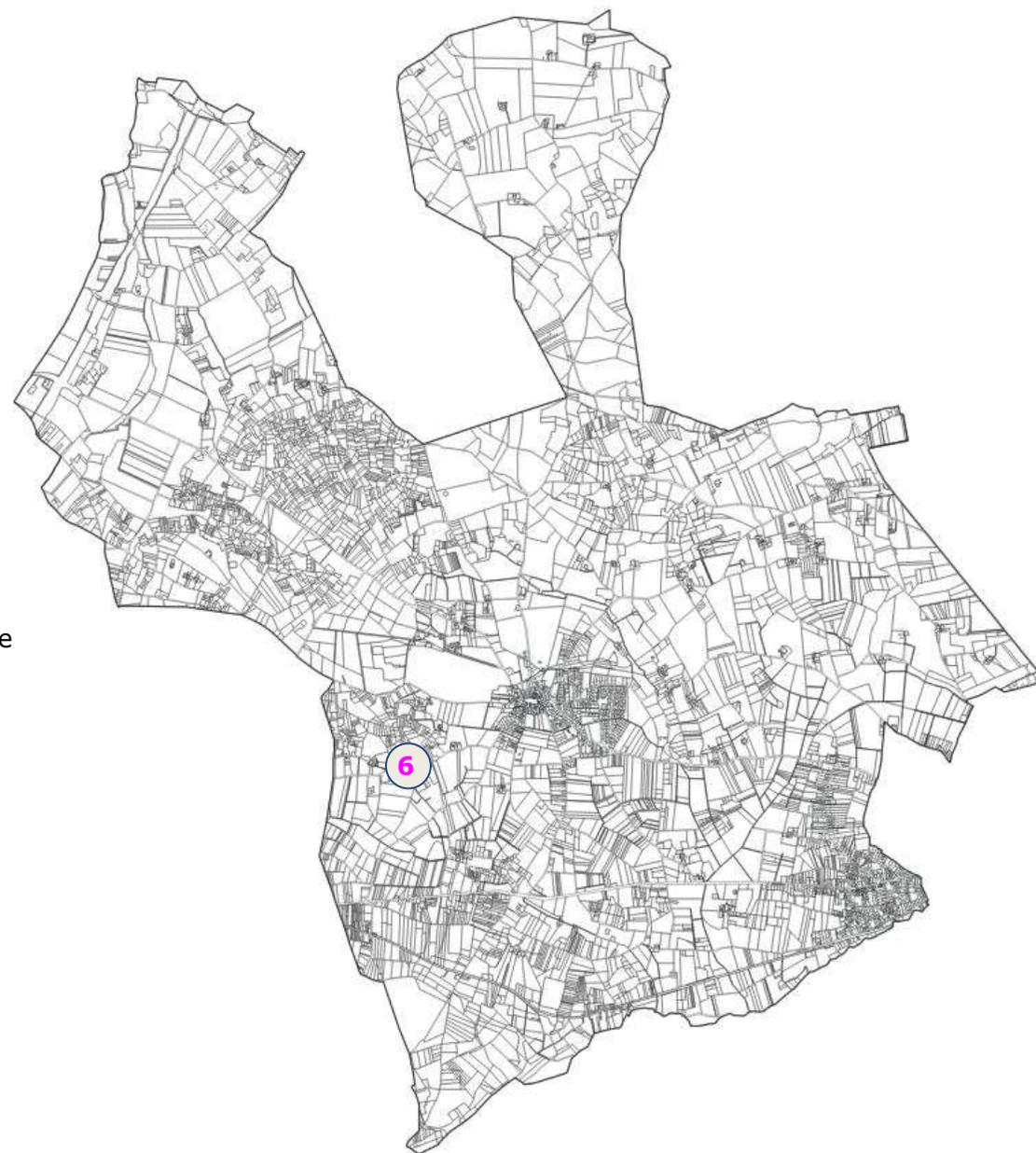
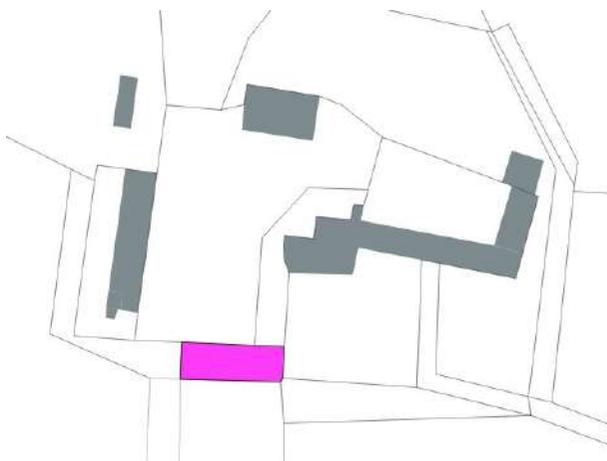


Bâtiment en pierre en bon état avec une doublée entrée dont une en arc de cercle.
Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 106m².

Parcelle 0F1118.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

6. Le Germon

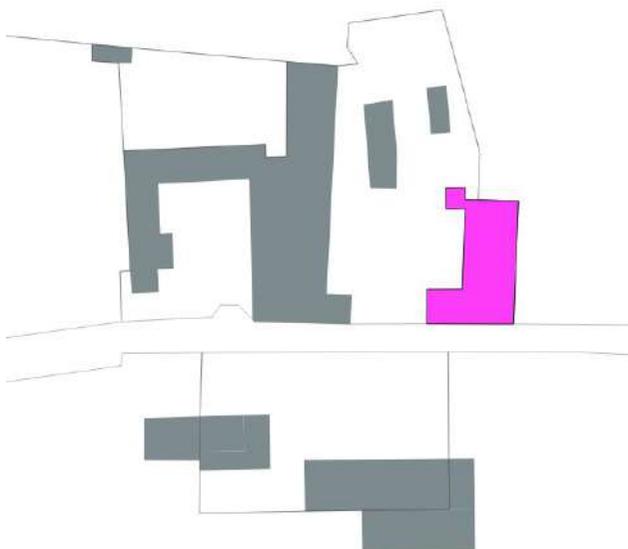


Bâtiment en pierre avec une fenêtre en pignon et un accès en bois sur la façade extérieure.
Deux assises en bois brutes demeurent le long de cette dernière.
En bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 230m².

Parcelle ZC26.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

7. Les Boutaults



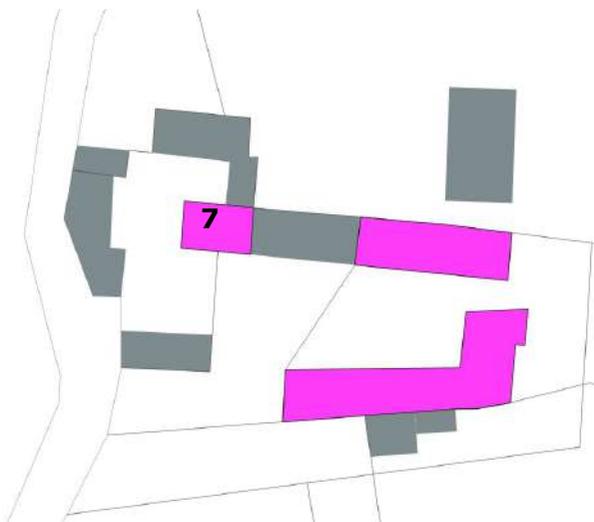
Bâtiment en pierre sans toiture et un pan de mur effondré.

Le bâtiment a été envahi par la végétation mais garde certains éléments d'intérêt comme une porte cochère en pierre de taille. Un projet de réaménagement en extension est en réflexion par le propriétaire au nord.

Surface cadastrale du bâtiment 84m².

Parcelle ZR77

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

8. Les Boutaults

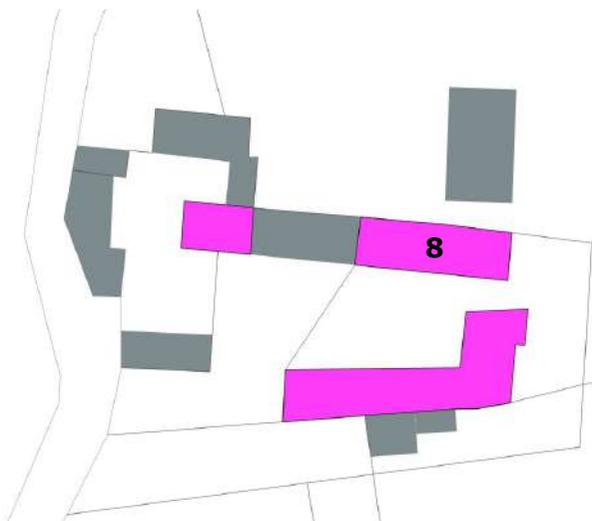


Bâtiment d'habitation en pierre avec des ouvertures en pierre de taille et lucarne.
La toiture est en mauvais état et le bâtiment commence à être envahit par la végétation.

Surface cadastrale du bâtiment 190m².

Parcelle ZR149.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

9. Les Boutaults

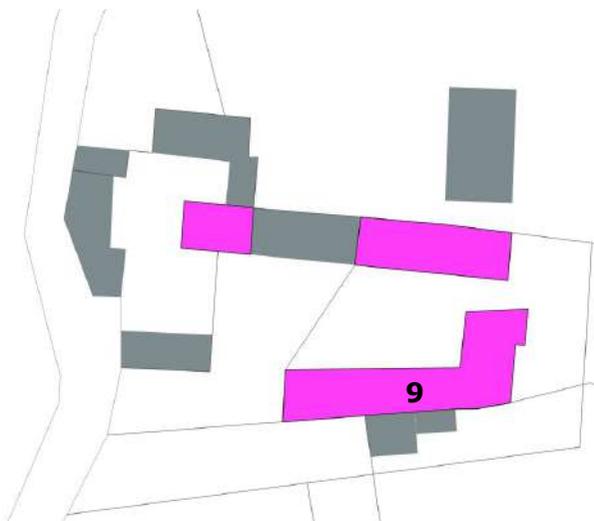


Bâtiment en pierre avec une fenêtre avec toiture en ardoise, porte cochère et lucarne en pierre de taille. Le bâtiment est envahi par la végétation.

Surface cadastrale du bâtiment 345m².

Parcelle ZR149.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

10. Les Pichereaux

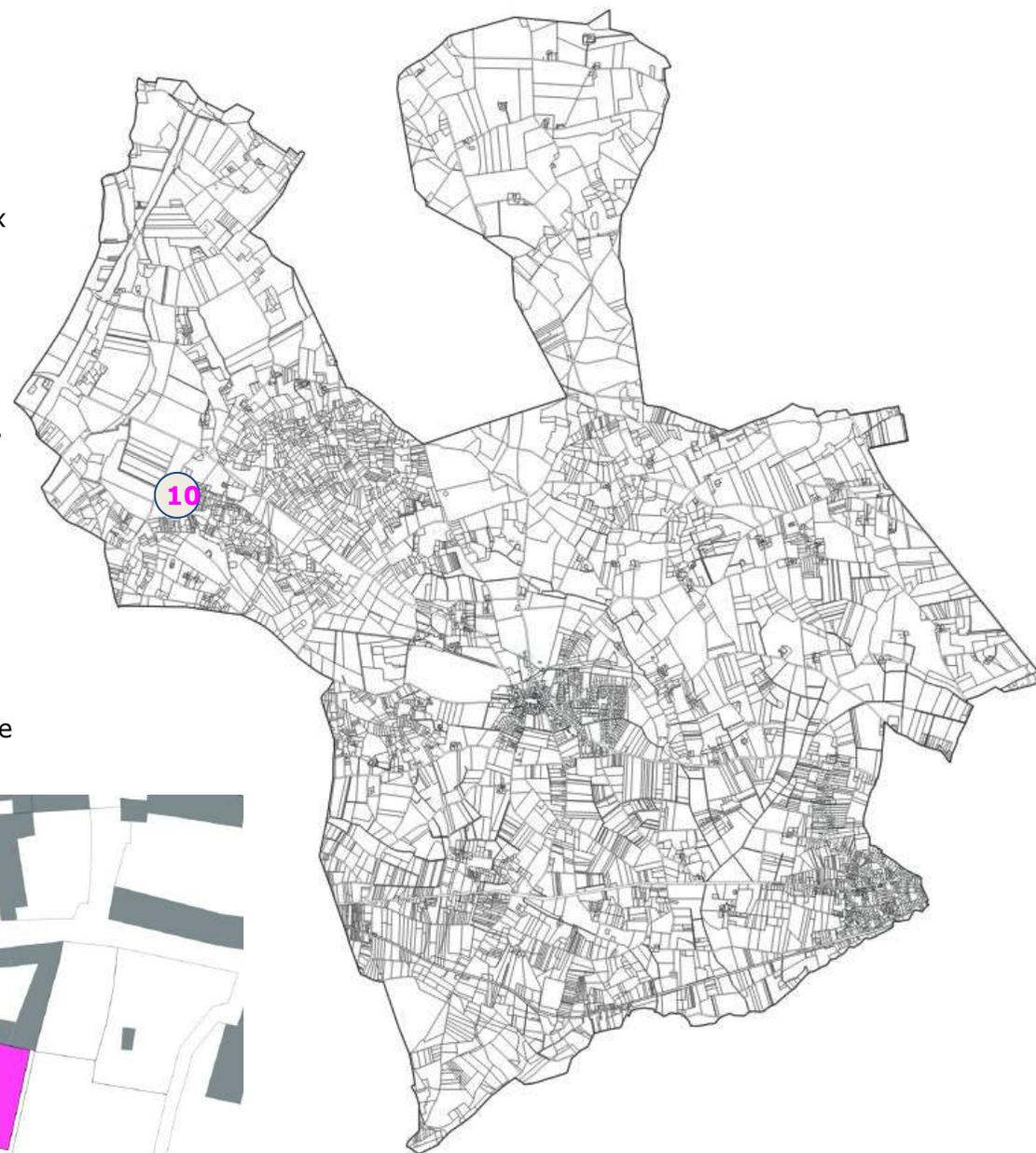
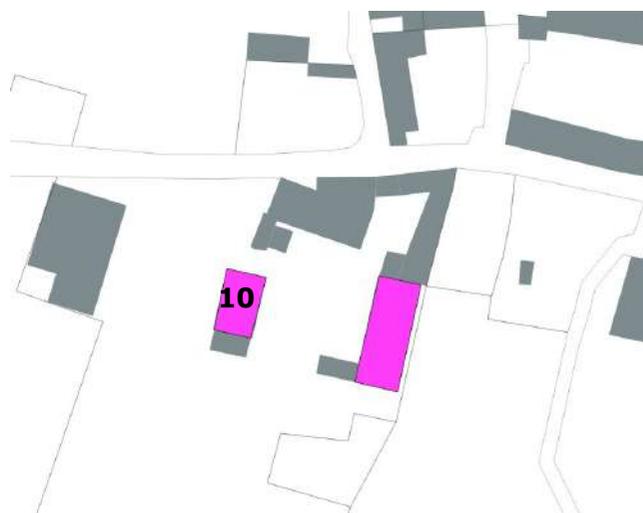


Bâtiment en pierre en deux volumes.
La plus importante est constituée d'une large ouverte allant jusqu'à la toiture. Le deuxième est enduit et présente des ouvertures proportionnées. Etat général correct.

Surface cadastrale du bâtiment 36m².

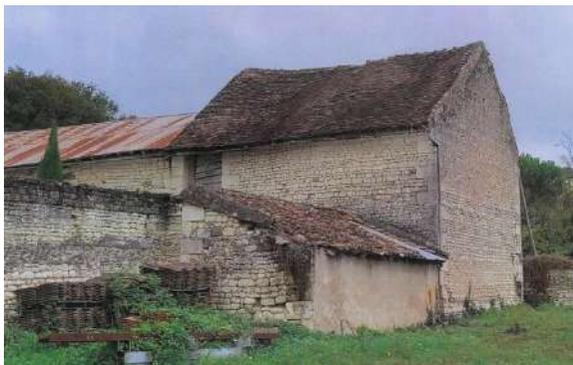
Parcelle YS64.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

11. Les Pichereaux

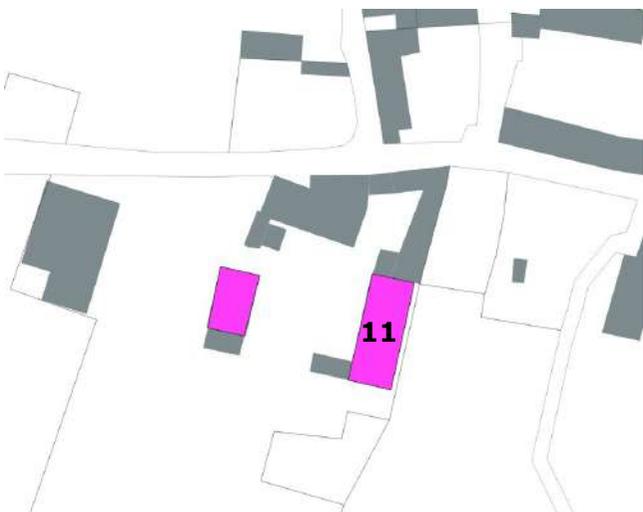


Bâtiment en pierre en deux volumes.
La plus importante est constituée d'un toit en tôle tandis que la toiture du deuxième est certes d'origine mais en mauvais état.
Etat général : en cours de dégradation.

Surface cadastrale du bâtiment 54m².

Parcelle YS64.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

12. Pifou

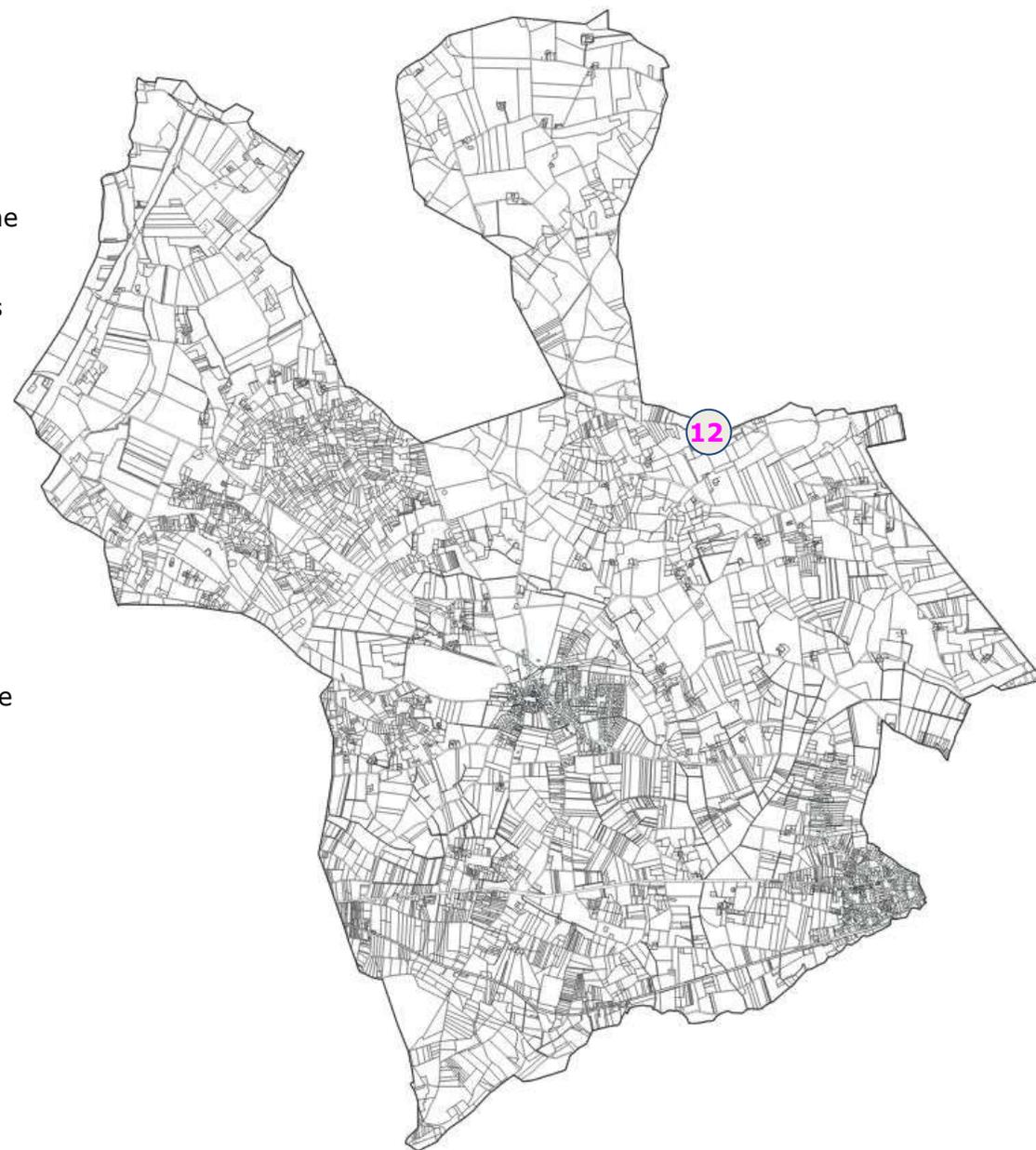


Bâtiment en pierre avec une porte principale et une porte secondaire toutes deux en bois et composées d'un linteau en bois. Pierre de taille pour les chaînages d'angle. Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 54m².

Parcelle 0C36.

Bâtiment situé en limite d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

13. La Barbelinière

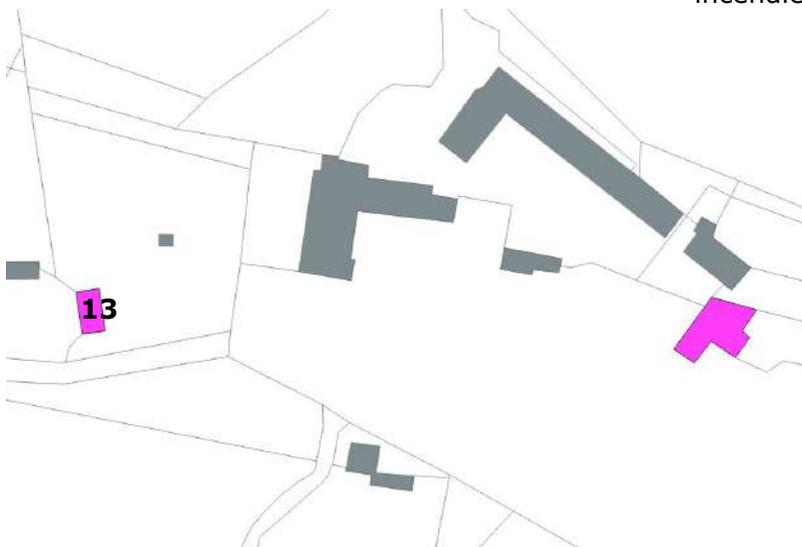


Bâtiment en pierre avec une porte principale et une porte secondaire toutes deux en bois et composées d'un linteau en bois. Pierre de taille pour les chaînages d'angle. Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 87m².

Parcelle 0C36.

Bâtiment situé en limite d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

14. La Barbelinière

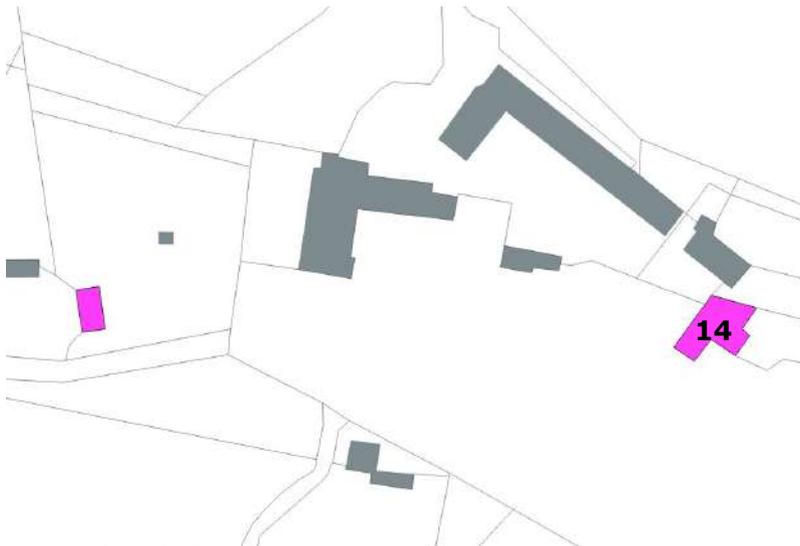


Bâtiment en pierre avec une porte principale et une porte secondaire toutes deux en bois et composées d'un linteau en bois. Pierre de taille pour les chaînages d'angle. Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 253m².

Parcelle 0C36.

Bâtiment situé en limite d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



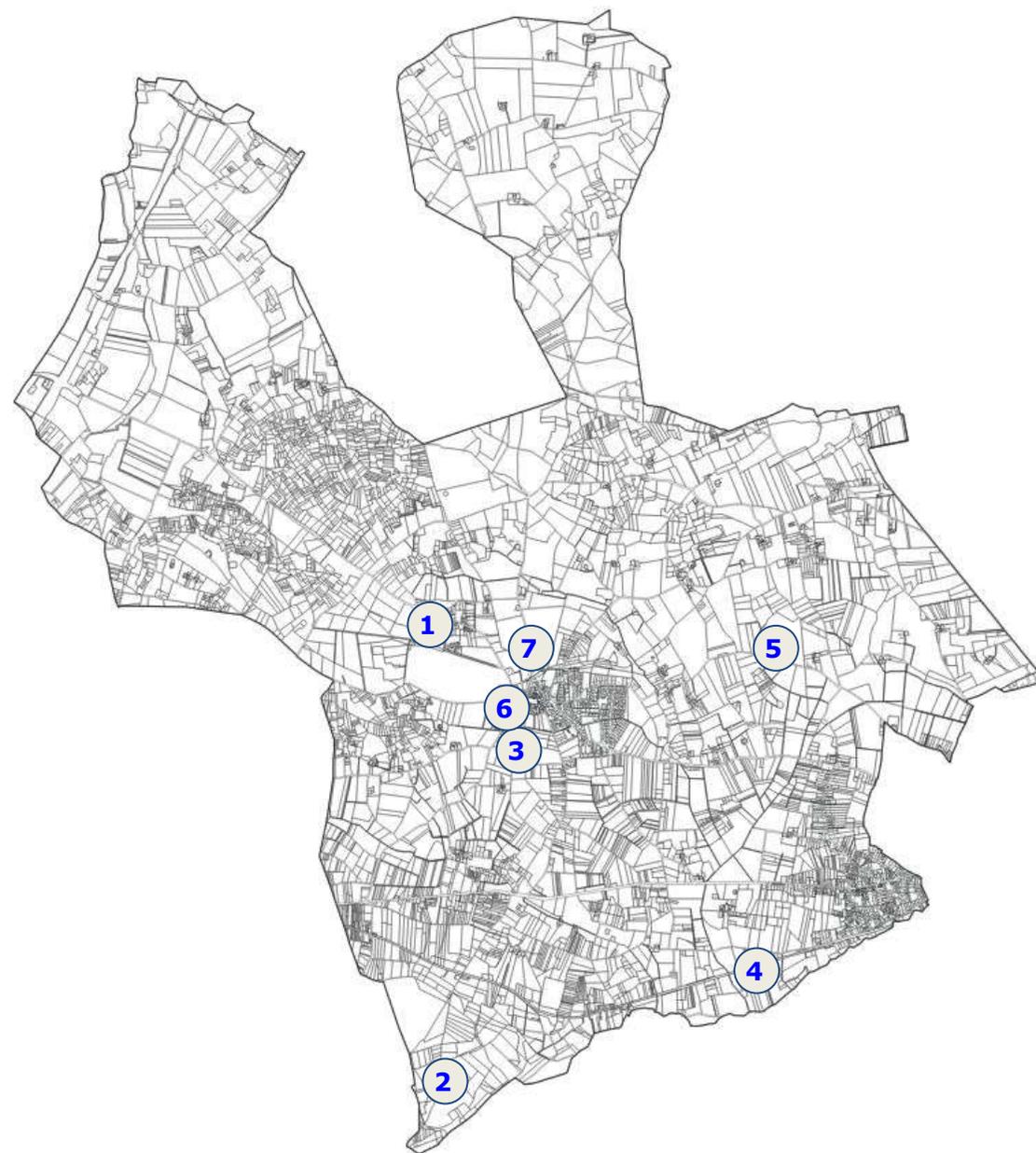
CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Le règlement écrit précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Sur Thuré, 7 STECAL ont été définis, tous en zone NI sauf le Lycée agricole qui bénéficie d'une zonage spécifique Ae. Ils correspondent :

1. Château de la Barbelinière
2. Parc Aven'Thuré
3. Complexe sportif Thuré
4. Complexe sportif Besse
5. La Rimbertière
6. La Maisonnée
7. Lycée agricole



CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

1. Château de la Barbelinière (4,9 hectares)

Le château de la Barbelinière est un lieu d'exception pour l'organisation d'événements. Ce domaine de 5 hectares dispose de trois granges du XVII^e siècle, entièrement rénovées, idéales pour accueillir cocktails, dîners et soirées. La piscine extérieure et le parc permettent d'organiser des événements en plein air pendant les mois les plus chauds. En hiver, les salons du château offrent un cadre chaleureux et élégant pour des réceptions plus intimes.

L'objectif de la création de ce STECAL est de soutenir l'activité touristique du site en créant notamment quelques logements insolites pour conforter son offre de logement.



CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

2. Parc Aven'Thuré (17.2 hectares)

Aven'Thuré est un parc d'aventures offrant une expérience immersive au cœur de la nature. S'étendant sur plus de 4 hectares, le parc propose une grande variété de jeux en hauteur pour les amateurs de sensations fortes et de défis.

Les visiteurs peuvent évoluer d'arbre en arbre à travers plus de 110 jeux différents, parmi lesquels des ponts de singe, des tyroliennes, des lianes de Bornéo, des sauts de Tarzan, des poutres égyptiennes, des filets de pirates et des ponts indiens. Ces installations sont réparties sur plusieurs parcours de difficulté progressive, permettant à chacun, quel que soit son niveau, de vivre une expérience adaptée à ses capacités.

L'objectif de la création de ce STECAL est de soutenir l'activité touristique du site en laissant la possibilité de développer d'autres activités sportives sur le site voire des hébergements insolites en lien avec l'activité (cabane dans les arbres), sans toutefois nuire à l'environnement arboré.



CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

3. Complexe sportif Thuré (3 hectares)

Le complexe est composé de deux salles : une salle des fêtes et un gymnase. Elles sont mises à disposition des associations de la commune.

A l'arrière de ces salles demeure un terrain de foot qui n'est plus utilisé depuis des années.

L'objectif de la création de ce STECAL est de laisser la possibilité à la collectivité de créer de nouveaux équipements dans le bourg et/ou transformer l'ancien terrain de foot pour lui donner un nouvel usage.



CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

4. Complexe sportif Besse (3,6 hectares)

Le complexe est essentiellement dédié au football en accueillant le stade Laurent Armel composé de deux terrains. Des vestiaires sont situés à l'interface des deux terrains.

L'objectif de la création de ce STECAL est de laisser la possibilité à la collectivité de créer de nouveaux équipements pour conforter l'association sportive et/ou en accueillir de nouvelles.



CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

5. La Rimbetière (1 hectares)

Le Domaine de la Rimbetière offre un cadre agréable et reposant dans un endroit propice à la réflexion et à la détente. Il est équipé d'une salle de réception, service traiteur, hébergements, piscines intérieur et extérieur chauffées, sauna, hammam, billard et jeux d'extérieur. Le Domaine dispose d'une capacité d'hébergement de 6 gîtes.

L'objectif de la création de ce STECAL est de laisser la possibilité au domaine d'évoluer pour accompagner l'activité d'hébergement touristique et l'accueil de manifestation (mariage) tout en renforçant la lisière avec l'espace agricole en renforçant notamment la trame bocagère.



CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

6. La Maisonnée (0.5 hectares)

Situé à proximité du bourg, le site pourrait accueillir à court terme :

- plusieurs hébergements touristiques
- une savonnerie
- permaculture
- fabrication de spiruline, Kéfir, pain,...

le tout encadré par une association qui réaliserait des animations tout au long de l'année autour de la résilience.

L'objectif de la création de ce STECAL est d'offrir la possibilité de donner une deuxième vie à un site en friche mais aussi réhabiliter d'anciens bâtiments dans le bourg. Seule la partie paysagère et maraîchère constituerait ce STECAL car les bâtiments reconvertis ou rénovés sont situés en zone Ua et Ub.



CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

7. Lycée agricole (10,2 ha site sud + 4.6 hectares site nord)

Le STECAL est divisé en deux sites :
- un au sud en continuité du bourg composé des bâtiments d'enseignement et d'accueil
- un au nord accueillant des bâtiments de production

Etablissement public dépendant du Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire, le Lycée Professionnel Agricole Danielle Mathiron accueille des élèves du CAP au BTS dans les domaines des services, de la production végétale, de la production horticole, et de l'aménagement paysager.

L'objectif du STECAL est d'offrir la possibilité à l'établissement de faire évoluer ses différents bâtiments pour accompagner l'offre scolaire proposée.



Site nord



Site sud



CHAPITRE 11 : Sites archéologiques

Zone à risque archéologique
 Une trentaine d'entités archéologiques a été identifiée par les services de la
 DRAC sur le territoire de Thuré.

Numéro de l'entité	Description
86 272 0001	6627 / 86 272 0001 / THURE // La Plante / Gallo-romain ? / fosse
86 272 0002	11689 / 86 272 0002 / THURE / / La Guillonnière / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0003	11970 / 86 272 0003 / THURE / Château de la Massardière / La Massardière / enceinte / château non fortifié / Bas moyen-âge - Epoque moderne
86 272 0004	1970 / 86 272 0004 / THURE // Les Bardinières / villa / Gallo-romain
86 272 0005	4223 / 86 272 0005 / THURE // Les Gruges / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0006	6361 / 86 272 0006 / THURE // Pièce du Piffou / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0007	11697 / 86 272 0007 / THURE / Chapelle Notre dame du Cimetière / Bourg- Place des aviateurs / chapelle / Moyen-âge classique
86 272 0008	11971 / 86 272 0008 / THURE / Eglise Saint-Pierre / Bourg / église / Moyen-âge classique
86 272 0009	12287 / 86 272 0009 / THURE // Courzy / Gallo-romain / bâtiment
86 272 0010	15538 / 86 272 0010 / THURE / Logis / La Barbelinière / manoir / Bas moyen-âge - Epoque moderne
86 272 0011	15539 / 86 272 0011 / THURE / Tour de Pouillé / Pouillé- Bois de la tour / tour d'habitation / Bas moyen-âge
86 272 0012	22477 / 86 272 0012 / THURE // La Haute Guillonnière / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0013	24965 / 86 272 0013 / THURE // Beaupaire - Les Pieces de Tireau / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0014	25180 / 86 272 0014 / THURE / La Ligerie / Bois Grivot / maison / Bas moyen-âge
86 272 0015	25181 / 86 272 0015 / THURE / Les Chevaliers hauts / Les Chevaliers / ferme / Période récente
86 272 0016	25182 / 86 272 0016 / THURE / Chevaliers Bas / Les Chevaliers / ferme / Période récente ?
86 272 0017	27984 / 86 272 0017 / THURE / LGV SEA 2 - Phase 3 - Les Sarries / Les Sarries / occupation / Age du bronze final - Second Age du fer

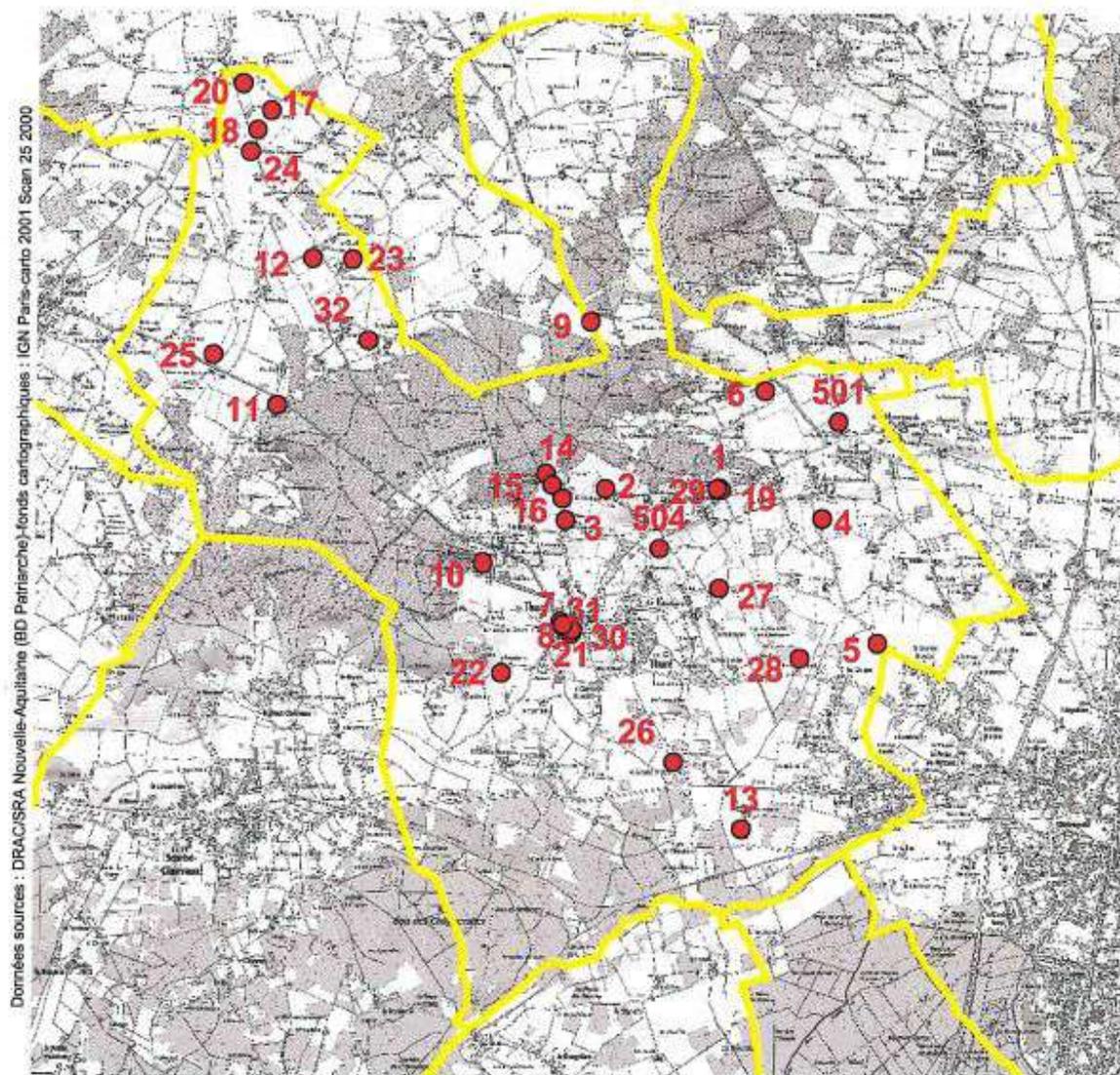
86 272 0018	27985 / 86 272 0018 / THURE / LGV SEA 2 - Phase 3 - L'Ourdière / L'Ourdière / occupation / Haut-empire
86 272 0019	19527 / 86 272 0019 / THURE / Château de la Plante / La Plante / château fort / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique
86 272 0020	28426 / 86 272 0020 / THURE // La Planchette / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0021	28432 / 86 272 0021 / THURE // Le Bourg -rue du vieux palais / enceinte urbaine / Moyen-âge
86 272 0022	31234 / 86 272 0022 / THURE // La Pequinerie / Age du bronze - Age du fer / enclos
86 272 0023	31235 / 86 272 0023 / THURE // Chevalerie / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0024	31236 / 86 272 0024 / THURE // Les Petits Naintré - Les Ferfois / Age du bronze - Age du fer / fossé
86 272 0025	31237 / 86 272 0025 / THURE // Moulin de Boutault / occupation / Gallo-romain
86 272 0026	31238 / 86 272 0026 / THURE // Moulin à Vent / occupation ? / parcellaire ? / Age du bronze - Age du fer
86 272 0027	31239 / 86 272 0027 / THURE // Les Négros / Epoque indéterminée / moule à cloches
86 272 0028	31241 / 86 272 0028 / THURE // Le Carol Renault / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0029	32494 / 86 272 0029 / THURE / Souterrain refuge / La Plante / Epoque indéterminée / souterrain
86 272 0030	32498 / 86 272 0030 / THURE / Château de thuré / rue du Vieux Palais- Place de la Liberté / château fort / Moyen-âge
86 272 0031	32499 / 86 272 0031 / THURE / ancien presbytère / rue de l'église / habitat / Epoque moderne
86 272 0032	32500 / 86 272 0032 / THURE / Motte / La Motte - route des Blots / motte castrale ? / Moyen-âge
86 272 0501	12288 / 86 272 0501 / THURE // Le Taille Martin / atelier de taille / Néolithique
86 272 0504	24966 / 86 272 0504 / THURE // La Merveillère / Epoque indéterminée / enclos

Source : DRAC Poitou-Charentes - 2022



CHAPITRE 11 : Site archéologique

Extrait de la carte archéologique nationale des sites recensés le 21/10/2022



- EA géoréférencées
- Com.shp



0.5 0 0.5 Kilomètres

En rouge les sites archéologiques

Source : DRAC
Poitou-Charentes - 2022



CHAPITRE 12 : LEXIQUE

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des plans locaux de l'urbanisme, le ministère de la cohésion des territoires a décidé de mettre en place un lexique national de l'urbanisme visant à la compréhension des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Cette liste de termes techniques est notifié dans le cadre d'une fiche technique n°13 éditée le 27 juin 2017 par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

5.1 Les définitions du lexique national de l'urbanisme

Alignement

Il délimite la frontière entre le terrain du projet et les voies qui y donnent accès. L'emplacement des constructions est déterminé en fonction de l'alignement avec les voies existantes ou à créer, accessibles à la circulation automobile.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

CHAPITRE 12 : LEXIQUE

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades, conformément à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme. Contrairement à l'emprise au sol, la surface de plancher ne comprend pas les murs extérieurs, ni l'isolation ou le revêtement extérieur.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



Habitations légères de loisirs - HLL

D'après l'Art. R. 111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Yourte

La yourte, tente mongole de forme cylindrique, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.

Installer une yourte sans formalités :

L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à 35 m². Dans ce cas, si la yourte ne contient pas d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas 60 cm hors-sol et ne comporte pas de fondation, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;
- dans les terrains de camping régulièrement créés.

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire :

Lorsque l'installation de la yourte n'est plus considérée comme temporaire, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaires. Jusqu'à 20 m² de surface habitable, une déclaration préalable suffit. Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- D'installations sans fondation ;
- Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;
- Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;
- Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Le cas du permis d'aménager

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à 40 m² est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

En dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme).





AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

5. La Raintrie



Ensemble de deux bâtiments en pierre. L'un possède un étage avec une porte principale centrée et un linteau en bois. Le deuxième possède un toit plus ramassé et une porte coulissante en bois. Etat général correct.

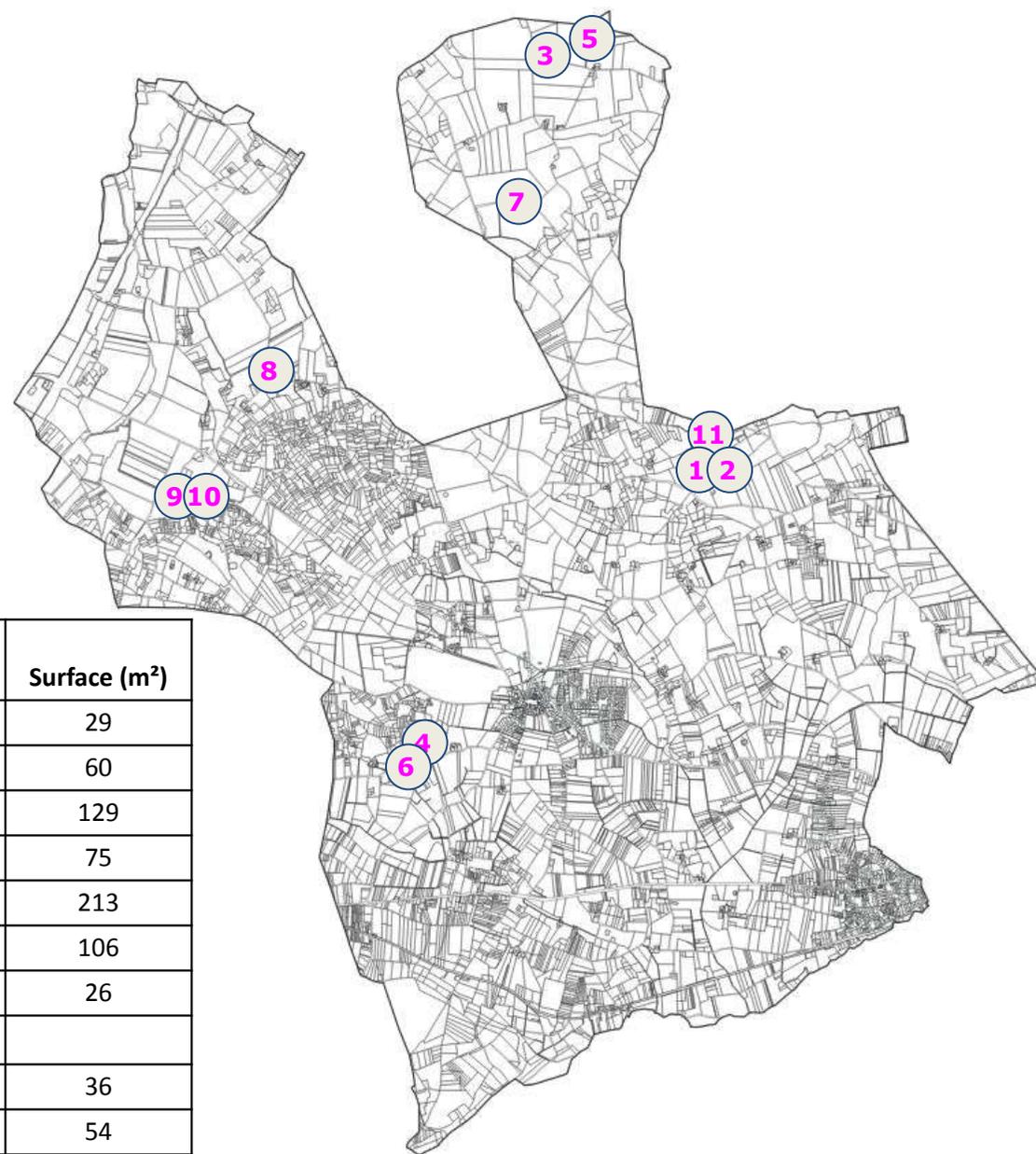
Surface cadastrale 213m².

Parcelle ZB69.

Bâtiment situé dans un cercle de moins de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

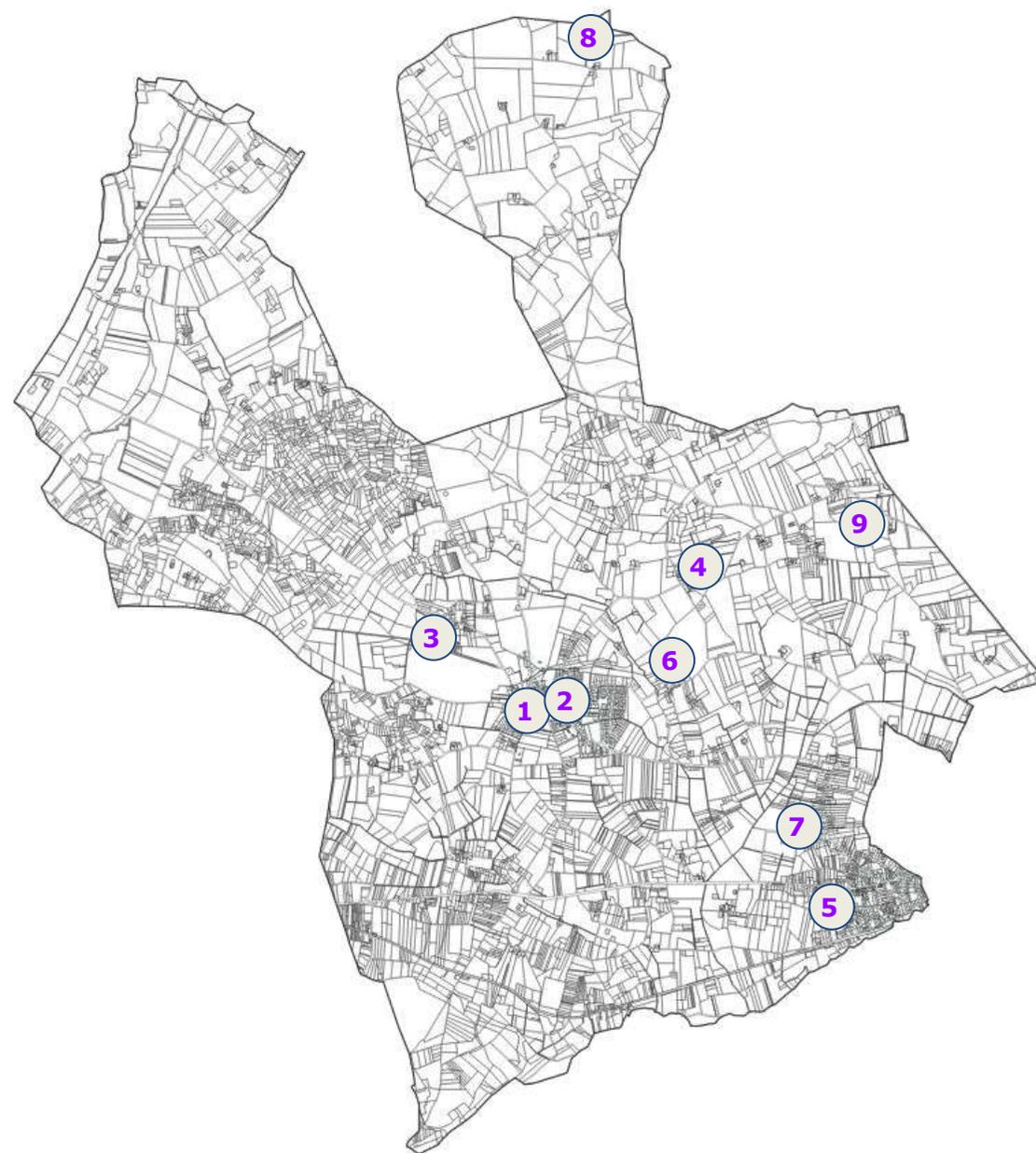


N°	Liste des bâtiments pouvant changer de destination	Parcelles	Surface (m²)
1	Chemin des vallées	ZM	29
2	Chemin des vallées	ZM	60
3	La Bannerie	ZB17	129
4	La Pequinnerie	YK86	75
5	La Raintrie	ZB69	213
6	La Riffauderie	OF1118	106
7	Le Germon	ZC	26
8	Les Boutaults		
9	Les Pichereaux	YS64	36
10	Les Pichereaux	YS64	54
11	Pifou	OC36	58

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Liste du patrimoine bâti protégé
au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

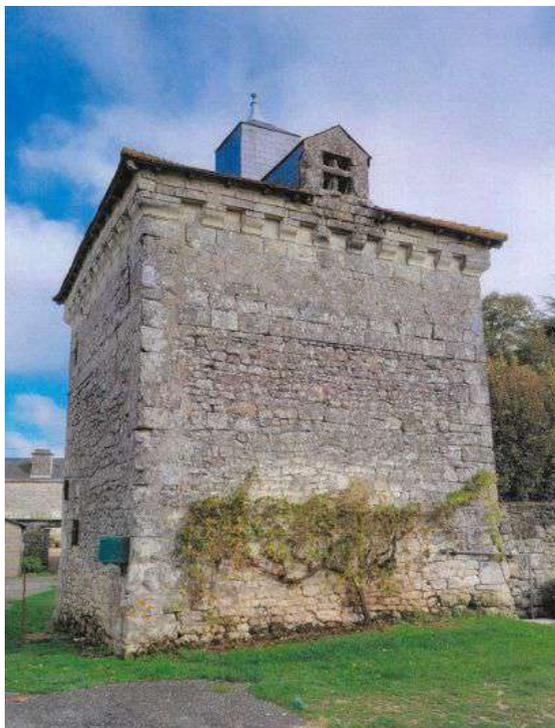
N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
1	Marque de l'ancien château et tour du palais episcopal	AN109	2342
2	Porche rue du porche	AN401	12
3	Château de la Barbelinière	G719 G720	49080
4	Château de la Plante	C1033	11657
5	Porche rue du Parc	AP64	168
6	Château de la Merveillère	ZV164 ZV167 ZV168 ZV171	2278
7	Porche de Brenusson	YA513	60
8	Pigeonnier de la Raintrie	ZB69	34
9	Château de la Guenoraye	ZN197	217



La commune est doté d'un patrimoine extrêmement riche (cf diagnostic). Afin de ne pas banaliser ce patrimoine exceptionnel, il a été sélectionné neuf sites bâtis qui se distinguent par leur qualité architecturale.

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

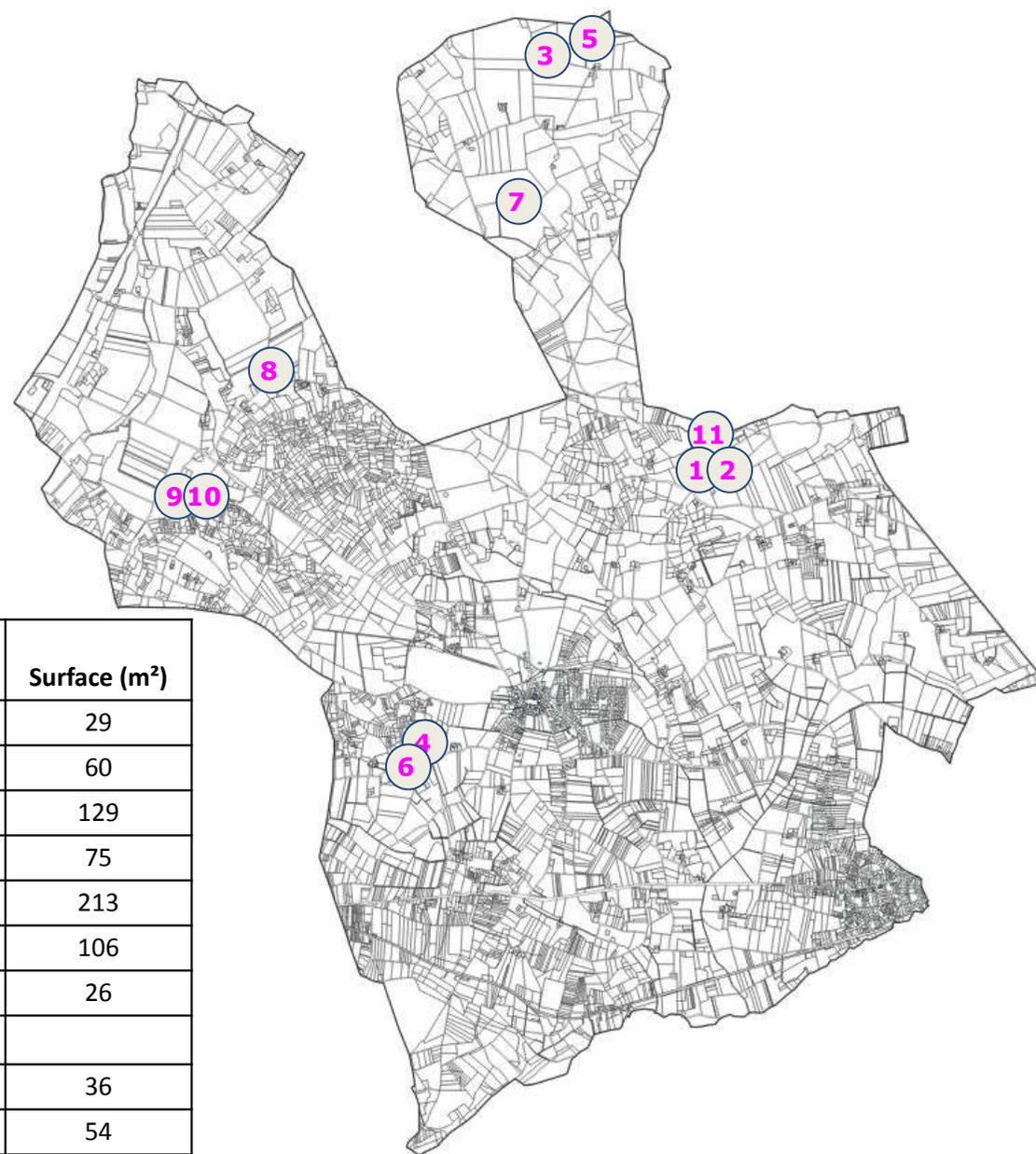
N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
8	Pigeonnier de la Raintrie	ZB69	34



Pigeonnier type isolé à base carré. Il est doté :

- d'une lucarne d'envol qui assure l'éclairage, la ventilation et l'envol des pigeons par des trous percés dans le volet.
- d'un épi de faîtage : partie terminale du toit, coiffée d'un symbole phallique. C'est une protection contre les infiltrations d'eau.
- d'un campanile ou clocheton : partie supérieure du toit.
- d'une génoise permettant de rejeter les eaux pluviales loin de toit.

CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination



N°	Liste des bâtiments pouvant changer de destination	Parcelles	Surface (m²)
1	Chemin des vallées	ZM	29
2	Chemin des vallées	ZM	60
3	La Bannerie	ZB17	129
4	La Pequinnerie	YK86	75
5	La Raintrie	ZB69	213
6	La Riffauderie	OF1118	106
7	Le Germon	ZC	26
8	Les Boutaults		
9	Les Pichereaux	YS64	36
10	Les Pichereaux	YS64	54
11	Pifou	OC36	58