

VILLE DE
DISSAY



COMMUNE DE DISSAY (Vienne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce V – Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 16 décembre 2016

approuvant la modification simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Michel FRANÇOIS

Décembre 2016

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	25/03/2010	11/07/2013	27/05/2014
Modification Simplifiée n°1 (réalisation agence URBAN'ism)	05/07/2016	/	16/12/2016



Bureau d'études PARCOURS

Maîtres d'œuvres / Urbanisme . Infrastructures . Paysage . Environnement
27 rue de l'Abreuvoir . 79 500 MELLE . Tel : 05.49.27.05.12 . Fax : 05.49.27.05.29
Mail : contact@parcours-ingenierie.fr . Internet : www.parcours-ingenierie.fr



Bureau d'études THEMA Environnement

1 Mail de la Papoterie . 37 170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS
Tel : 02.47.25.93.36 . Fax : 02.47.28.68.19 . Mail : thema-environnement@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....2

Règlement applicable aux secteurs U

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER40

Règlement applicable aux secteurs AU

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE53

Règlement applicable aux secteurs N

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE90

Règlement applicable aux secteurs A

REGLEMENT DES ZONES ET SECTEURS

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
ouvertes à la circulation générale
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions
- Article 12 Stationnement des véhicules
- Article 13 Réglementation des espaces libres et des plantations

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol

ABROGÉ PAR LOI N°2014-366 du 26 mars 2014 (Loi « ALUR »)

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Art. *R.123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zones urbaines 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Division en secteurs

A Dissay, la zone urbaine est divisée en huit secteurs :

- **Le secteur Ua** : espace urbain mixte et modérément dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Uai** : espace urbain mixte et modérément dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat, et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.
- **Le secteur Ub** : espace urbain mixte et peu dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat
- **Le secteur Ubi** : espace urbain mixte et peu dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat, et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.
- **Le secteur Ue** : espace urbain à vocation d'accueil d'activités économiques
- **Le secteur Us** : espace urbain à vocation d'accueil d'équipements et de services
- **Le secteur Usi** : espace urbain à vocation d'accueil d'équipements et de services et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.
- **Le secteur Uj** : espace de jardins en périphérie des espaces bâtis, n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle et où certaines constructions de faible ampleur sont autorisées.

Prise en compte de l'exposition au bruit des infrastructures de transport

Les projets de constructions situés dans les zones d'exposition au bruit, localisées sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, doivent être conçus de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et par une recherche des conditions d'absorption acoustique permettant la limitation des bruits engendrés par les infrastructures de transport.

Espace urbain mixte et modérément dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'agriculture.
- Les constructions à destination d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les annexes et les garages, sur terrain nu et non construit.

☞ De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs ou d'intérêt général,
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtellerie - restauration

sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages , à la salubrité et à la sécurité publique.

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de bureaux et de commerces, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement sous condition d'être directement liées aux besoins d'habitat ou d'activité engendrés par une construction existante ou à créer.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et extensions peuvent être implantées :
 - ou à l'alignement des emprises publiques
 - ou à l'alignement des constructions existantes ou mitoyennes
 - ou à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent être édifiées pour tous les niveaux sur au moins une limite séparative.
- Si la partie de la construction n'est pas implantée en limite séparative, celle-ci doit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.
- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Les toitures comporteront deux versants de pentes égales, comprises entre 28% et 33% et seront couvertes en tuile canal de teinte terre cuite.
- L'emploi de l'ardoise naturelle est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.
- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Pour les clôtures maçonnées, les matériaux utilisés et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ua 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Ua 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace urbain mixte et modérément dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat, et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uai 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'agriculture.
- Les constructions à destination d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement saisonnier des caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les annexes et les garages, sur terrain nu et non construit.

☞ De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

Article Uai 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement dans le volume des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et sous condition de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront être implantés 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- La surélévation des bâtiments existants sous condition de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous condition que la destruction n'ait pas été générée par une inondation liée au débordement d'un cours d'eau.
- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uai 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Uai 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Uai 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Uai 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et extensions peuvent être implantées :

- ou à l'alignement des emprises publiques
- ou à l'alignement des constructions existantes ou mitoyennes
- ou à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Uai 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent être édifiées pour tous les niveaux sur au moins une limite séparative.

- Si la partie de la construction n'est pas implantée en limite séparative, celle-ci doit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.

- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées :

- ou sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Uai 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Uai 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Uai 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres

Article Uai 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Les toitures comporteront deux versants de pentes égales, comprises entre 28% et 33% et seront couvertes en tuile canal de teinte terre cuite.
- L'emploi de l'ardoise naturelle est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.

Règles spécifiques concernant les constructions :

- Les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres
- Les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales
- Les caves et les sous-sols sont interdits

Règles spécifiques concernant les matériaux :

- Les matériaux utilisés pour l'isolation thermique et phonique devront être peu sensibles à l'eau.
- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les revêtements de sol et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.
- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement de l'eau.
- Pour les clôtures maçonnées, les matériaux utilisés et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Uai 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement extérieur d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Uai 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace urbain mixte et peu dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'agriculture.
- Les constructions à destination d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

☞ De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs ou d'intérêt général,
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtel,

sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages , à la salubrité et à la sécurité publique,

et sous conditions, pour les secteurs Ub1 et Ub1d, de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce n°III du dossier de PLU) :

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages , à la salubrité et à la sécurité publique. et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
 - ou à une distance minimum de 1.50 mètres de la voie
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*
 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6.50 mètres.

- La hauteur des annexes* est limitée à 3.50 mètres.

* *Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).*

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.

- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées ou prendre la forme d'un mur bahut ou être grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ub 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'au moins un véhicule par logement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Ub 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace urbain mixte et peu dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat, et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ubi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'agriculture.
- Les constructions à destination d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement saisonnier des caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

☞ De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

Article Ubi 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement dans le volume des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et sous condition de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront être implantés 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous condition que la destruction n'ait pas été générée par une inondation liée au débordement d'un cours d'eau.
- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ubi 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ubi 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Ubi 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Ubi 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
 - ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Ubi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Ubi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Ubi 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Ubi 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*
 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Ubi 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

Règles spécifiques concernant les constructions :

- Les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres

- Les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales

- Les caves et les sous-sols sont interdits

Règles spécifiques concernant les matériaux :

- Les matériaux utilisés pour l'isolation thermique et phonique devront être peu sensibles à l'eau.

- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

- Les revêtements de sol et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.
- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement de l'eau.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ubi 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'au moins un véhicule par logement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques. Une dérogation peut être accordée à cette règle si le projet est suffisamment desservi par les transports en commun.

Article Ubi 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace urbain à vocation d'accueil d'activités économiques

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination d'activités économiques, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les équipements publics sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement de la collectivité (centre de secours et de lutte contre l'incendie...)
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ue 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

Article Ue 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres des emprises publiques.

- Dans les secteurs faisant l'objet d'une dérogation à l'inconstructibilité de part et d'autre de la RD910, **conformément au Règlement-Document graphique**, au moins une façade de la construction sera alignée obligatoirement à 35 mètres ou 60 mètres de l'axe de la voie.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Ue 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ue 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Ue 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace urbain à vocation d'accueil d'équipements et de services

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Us 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article Us 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination d'équipements publics et de services sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Us 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Us 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

Article Us 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Us 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Us 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Us 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Us 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Us 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminés, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article Us 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Us 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'équipements publics doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins dudit équipement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Us 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace urbain à vocation d'accueil d'équipements et de services et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Usi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2 et notamment :
 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Le stationnement saisonnier des caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Article Usi 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement dans le volume des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et sous condition de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront être implantés 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous condition que la destruction n'ait pas été générée par une inondation liée au débordement d'un cours d'eau.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Usi 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Usi 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

Article Usi 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Usi 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Usi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Usi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Usi 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Usi 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article Usi 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.

- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

Règles spécifiques concernant les constructions :

- Les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres
- Les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales
- Les caves et les sous-sols sont interdits

Règles spécifiques concernant les matériaux :

- Les matériaux utilisés pour l'isolation thermique et phonique devront être peu sensibles à l'eau.
- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les revêtements de sol et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.

• *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement de l'eau.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Usi 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'équipements publics doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins dudit équipement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Usi 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace de jardins en périphérie des espaces bâtis, n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle et où certaines constructions de faible ampleur sont autorisées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uj 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

Article Uj 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à :
 - 50 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m².
 - 30 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m².
- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale et sous condition de ne pas dépasser 40 m² de surface de plancher.
- Les abris pour animaux, sous condition de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uj 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Uj 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

NON REGLEMENTÉ

Article Uj 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Uj 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou à l'alignement de la voie
 - ou à l'alignement des façades des constructions riveraines ou mitoyennes
 - ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Uj 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Les constructions annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Uj 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Uj 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Uj 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Uj 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.

- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Uj 12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

Article Uj 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Division en secteurs

A Dissay, la zone urbaine est divisée en trois secteurs :

- **le secteur 1AUh** : espace A Urbaniser à court terme, à vocation d'accueil de logements, de services et de commerces.

- **le secteur 2AUh** : espace A Urbaniser à long terme, à vocation d'accueil de logements, de services et de commerces.

- **le secteur 1AUe** : espace A Urbaniser à court terme, à vocation d'accueil d'activités économiques.

Prise en compte de l'exposition au bruit des infrastructures de transport

Les projets de constructions situés dans les zones d'exposition au bruit, localisées sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, doivent être conçus de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et par une recherche des conditions d'absorption acoustique permettant la limitation des bruits engendrés par les infrastructures de transport.

*Espace A Urbaniser à court terme, à vocation d'accueil de logements,
de services et de commerces.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article 1AUh 2 - Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination d'habitat sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. **A l'exception du secteur 1AUh1**, toute opération d'ensemble de plus de 10 logements devra comporter au minimum 10% de logements sociaux.
- Les constructions à destination de services ou de commerce sous condition d'être compatibles avec l'habitat et sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les annexes des constructions réalisées.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article 1AUh 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

Article 1AUh 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article 1AUh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 1.50 mètres des emprises publiques.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.

Article 1AUh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux **ou** sur une ou plusieurs limites séparatives **ou** à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.
- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article 1AUh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article 1AUh 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*
 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
 - Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- *Principe d'application :*
 - **au sein du secteur 1AUh1 uniquement :**
 - La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6.50 mètres.
 - La hauteur des annexes est limitée 3.50 mètres.

→ dans le reste de la zone :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.
- La hauteur des annexes* est limitée à 3.50 mètres.
* *Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).*

Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.
- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou prendre la forme d'un mur bahut ou être grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article 1AUh 12 – Stationnement des véhicules

→ dans l'ensemble de la zone 1AUh :

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

→ au sein du secteur 1AUh1 uniquement :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'au moins un véhicule par logement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques. De plus, des places supplémentaires doivent être prévues en nombre suffisant sur l'espace public.

→ dans le reste de la zone 1AUh :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'au moins un véhicule par logement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques. Une dérogation peut être accordée à cette règle si le projet est suffisamment desservi par les transports en commun.

Article 1AUh 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des Espaces Boisés Classés

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface), **à l'exception de l'ensemble du secteur 1AUh1**, au sein duquel cette surface devra représenter au minimum 2 % de la surface aménagée.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

*Espace A Urbaniser à long terme, à vocation d'accueil de logements,
de services et de commerces.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article 2AUh 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être nécessaire à l'aménagement préalable du site ou nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh 3 – Accès et voirie

NON REGLEMENTÉ

Article 2AUh 4 – Desserte par les réseaux

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

Article 2AUh 5 – Caractéristiques des terrains

NON REGLEMENTÉ

Article 2auh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article 2AUh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article 2AUh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article 2AUh 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article 2AUh 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 2AUh 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite.
- L'emploi de matériaux contemporains est autorisé pour les toits plats.

Article 2AUh 12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

Article 2AUh13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés

NON REGLEMENTÉ

Espace A Urbaniser à court terme, à vocation d'accueil d'activités économiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les opérations d'ensemble à destination d'activités économiques, de bureaux et de services, de commerce, d'artisanat ou à destination d'entrepôt sous condition de ne pas générer de nuisances excessives pour les quartiers d'habitat riverains.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Article 1AUe 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

Article 1AUe 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article 1AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des emprises publiques.

- Dans les secteurs faisant l'objet d'une dérogation à l'inconstructibilité de part et d'autre de la RD910, au moins une façade de la construction sera alignée obligatoirement à 60 mètres de l'axe de la voie.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article 1AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de 10 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article 1AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminés, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article 1AUe 12 – Stationnement des véhicules

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article 1AUe 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme

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 :

- a) 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 ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[...]

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Division en secteurs

A Dissay, la zone naturelle est divisée en neuf secteurs :

- **Le secteur N** : espace naturel à vocation de préservation de la biodiversité.
- **Le secteur Ni** : espace naturel à vocation de préservation de la biodiversité et soumis au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.
- **Le secteur Nh** : espace de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Le secteur Nhi** : espace de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.
- **Le secteur Nev** : espace naturel dédié à l'aménagement d'Espaces Verts
- **Le secteur Nevi** : espace naturel dédié à l'aménagement d'Espaces Verts, et exposé au risque inondation par débordement de cours d'eau.
- **Le secteur NL** : espace naturel dédiés à l'aménagement d'espaces verts ainsi que des équipements et hébergements liés aux loisirs de plein air.
- **Le secteur NLi** : espace naturel dédiés à l'aménagement d'espaces verts ainsi que des équipements et hébergements liés aux loisirs de plein air et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.
- **Le secteur Noe** : espace Naturel à vocation d'accueil des Ouvrages de gestion des Eaux

Prise en compte de l'exposition au bruit des infrastructures de transport

Les projets de constructions situés dans les zones d'exposition au bruit, localisées sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, doivent être conçus de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et par une recherche des conditions d'absorption acoustique permettant la limitation des bruits engendrés par les infrastructures de transport.

Espace naturel à vocation de préservation de la biodiversité.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article N2 – Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.
- Les aménagements et constructions liés et nécessaires à l'activité sylvicole sous condition d'être localisés à proximité des espaces boisés et sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine biologique de la zone.
- Les abris légers pour animaux, dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m², sous condition que la présence d'animaux soit nécessaire au maintien de la richesse biologique du site et sous condition que la construction soit réalisée en harmonie avec l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voirie

NON REGLEMENTÉ

Article N4 – Desserte par les réseaux

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

NON REGLEMENTÉ

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article N9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article N10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Article N12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

**Article N13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés**

NON REGLEMENTÉ

*Espace naturel à vocation de préservation de la biodiversité et soumis
au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ni 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2 et notamment :
 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Le stationnement saisonnier des caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Article Ni 2 – Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement dans le volume des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et sous condition de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront être implantés 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ni 3 – Accès et voirie

NON REGLEMENTÉ

Article Ni 4 – Desserte par les réseaux

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

Article Ni 5 – Caractéristiques des terrains

NON REGLEMENTÉ

Article Ni 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Ni 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Ni 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Ni 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Ni 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article Ni 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Règles spécifiques concernant les constructions :

- Les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres
- Les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales
- Les caves et les sous-sols sont interdits

Règles spécifiques concernant les matériaux :

- Les matériaux utilisés pour l'isolation thermique et phonique devront être peu sensibles à l'eau.
- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les revêtements de sol et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.

Article Ni 12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

Article Ni 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés

NON REGLEMENTÉ

Espace de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à :
 - 50 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m²
 - 30 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m²
- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale et sous condition de ne pas dépasser 40 m² de surface de plancher.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Nh 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

NON REGLEMENTÉ

Article Nh 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Nh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ou à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
- ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie

- Les constructions annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ou sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Nh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ou sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.

- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées :

- ou sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Nh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

Article Nh 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'éégout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.

- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Nh 12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

Article Nh 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nhi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2 et notamment :
 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Le stationnement saisonnier des caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Article Nhi 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement dans le volume des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et sous condition de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront être implantés 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- L'aménagement dans le volume des constructions existantes également sous condition :
 - de ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet aggravant sur la population et les biens exposés au risque.
 - de ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable,
 - de ne pas être reconstruite si la construction a été détruite par l'action des eaux.
- Les extensions des constructions existantes sous condition de ne pas créer plus de 20 m² de surface de plancher.
- La surélévation des bâtiments d'habitation sous condition que cette surélévation ne puisse avoir pour effet de créer de nouveaux logements.
- La surélévation des bâtiments d'activités sous condition de s'accompagner de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès.
- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nhi 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Nhi 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

NON REGLEMENTÉ

Article Nhi 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Nhi 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
 - ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie
- Les constructions annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Nhi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Nhi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Nhi 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

Article Nhi 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Nhi 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

Règles spécifiques concernant les constructions :

- Les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres
- Les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales
- Les caves et les sous-sols sont interdits

Règles spécifiques concernant les matériaux :

- Les matériaux utilisés pour l'isolation thermique et phonique devront être peu sensibles à l'eau.
- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les revêtements de sol et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.
- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Nhi 12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

Article Nhi 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace Naturel dédié à l'aménagement d'Espaces Verts

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nev 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article Nev 2 – Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les aménagements, affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la mise en valeur des sites et des paysages ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et aménagements destinés à la pratique sportive et aux loisirs de plein air, sous condition d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone.
- Les extensions des constructions existantes sous condition de ne pas excéder :
 - 50 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m²
 - 30 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m²
- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nev 3 – Accès et voirie

NON REGLEMENTÉ

Article Nev 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

Article Nev 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Nev 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Nev 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Nev 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Nev 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

Article Nev 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminés, et autres superstructures exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

Article Nev 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.

- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste

annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Nev 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'équipements publics doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins dudit équipement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Nev 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

*Espace Naturel dédié à l'aménagement d'Espaces Verts, et exposé
au risque inondation par débordement de cours d'eau.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nevi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2 et notamment :
 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Le stationnement saisonnier des caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Article Nevi 2 – Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement dans le volume des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et sous condition de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront être implantés 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les petits équipements publics liés aux loisirs et aux sports de plein air (jeux pour enfants, aires sportives), sous condition de ne pas présenter de sensibilité particulière à l'eau.
- Les extensions des constructions existantes sous condition de ne pas excéder :
 - 50 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m²
 - 30 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m²
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entraient pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nevi 3 – Accès et voirie

NON REGLEMENTÉ

Article Nevi 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

Article Nevi 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Nevi 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Nevi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Nevi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Nevi 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

Article Nevi 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

Article Nevi 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

Règles spécifiques concernant les constructions :

- Les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres
- Les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales
- Les caves et les sous-sols sont interdits

Règles spécifiques concernant les matériaux :

- Les matériaux utilisés pour l'isolation thermique et phonique devront être peu sensibles à l'eau.
- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les revêtements de sol et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Nevi 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'équipements publics doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins dudit équipement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Nevi 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace naturel inondable dédiés à l'aménagement d'espaces verts ainsi que des équipements et hébergements liés aux loisirs de plein air.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NLI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article NLI 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement dans le volume des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et sous condition de ne pas avoir pour effet de créer de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront être implantés 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Le camping et le stationnement saisonnier des caravanes sous condition d'être implantés sur les terrains de camping existants, sans possibilité d'extension de ceux-ci ou de création de nouveaux terrains de camping.
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sous condition d'être implantées sur les aires de loisirs réservées à cet effet et sous condition que leur plancher soit installé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, majoré de 0,5 m.
- Les aménagements et constructions liés et nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs (accueil, bloc sanitaire...), sous condition que leur plancher soit réalisé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, majoré de 0,5 m.
- Les extensions des constructions existantes sous condition de ne pas excéder :
 - 50 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m²
 - 30 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m²
- Les petits équipements publics liés aux loisirs et aux sports de plein air (jeux pour enfants, aires sportives), sous condition de ne pas présenter de sensibilité particulière à l'eau.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NLi 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article NLi 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

NON REGLEMENTÉ

Article NLi 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article NLi 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions légères à destination de loisirs doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article NLi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions légères à destination de loisirs doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article NLi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article NLi 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

Article NLi 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminés, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article NLi 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Règles spécifiques concernant les constructions :

- Les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres
- Les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales
- Les caves et les sous-sols sont interdits

Règles spécifiques concernant les matériaux :

- Les matériaux utilisés pour l'isolation thermique et phonique devront être peu sensibles à l'eau.
- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les revêtements de sol et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.

Article NLi 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination de loisirs ou d'équipements collectifs doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ces activités sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article NLi 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace naturel dédiés à l'aménagement d'espaces verts ainsi que des équipements et hébergements liés aux loisirs de plein air.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article NL 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Le camping et le stationnement saisonnier des caravanes sous condition d'être implantés sur les aires de loisirs réservées à cet effet.
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sous condition d'être implantées dans les aires de loisirs réservées à cet effet.
- Les aménagements et constructions liés et nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs (accueil, bloc sanitaire...).
- Les extensions des constructions existantes sous condition de ne pas excéder :
 - 50 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m²
 - 30 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m²
- Les petits équipements publics liés aux loisirs et aux sports de plein air (jeux pour enfants, aires sportives...).
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NL 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article NL 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

NON REGLEMENTÉ

Article NL 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article NL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions légères à destination de loisirs doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article NL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions légères à destination de loisirs doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article NL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article NL 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

Article NL 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminés, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article NL 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage. Ces règles ne s'appliquent pas aux habitations légères de loisirs.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Article NL 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination de loisirs ou d'équipements collectifs doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ces activités sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article NL 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

Espace Naturel à vocation d'accueil des Ouvrages de gestion des Eaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Noe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article Noe 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux : approvisionnement en eau potable, gestion des eaux pluviales et assainissement des eaux usées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Noe 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.

Article Noe 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

NON REGLEMENTÉ

Article Noe 5 – Caractéristiques des terrains

NON REGLEMENTÉ

Article Noe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Noe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Noe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Noe 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Noe 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

Article Noe 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Règles spécifiques concernant les matériaux :

- Les matériaux utilisés pour l'isolation thermique et phonique devront être peu sensibles à l'eau.
- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les revêtements de sol et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.

Article Noe 12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

Article Noe 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent engazonnés et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Division en secteurs

A Dissay, la zone agricole est divisée en trois secteurs :

- **le secteur A** : espace dédié à l'accueil des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ou sylvicoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif
- **le secteur Ah** : espace de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **le secteur Ap** : Espace agricole Protégé à vocation de préservation du patrimoine viticole (vignoble du haut Poitou)

Prise en compte de l'exposition au bruit des infrastructures de transport

Les projets de constructions situés dans les zones d'exposition au bruit, localisées sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, doivent être conçus de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et par une recherche des conditions d'absorption acoustique permettant la limitation des bruits engendrés par les infrastructures de transport.

Espace dédié à l'accueil des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ou sylvicoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article A 2 – Types d'Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à destination d'habitation sous condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole et localisées à proximité (100 mètres maximum) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.
- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions d'habitation existantes liées et nécessaires aux activités agricoles sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à 50 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- La création d'activités agritouristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants liées et nécessaires à une exploitation agricole permanente, principale et existante. L'agritourisme ne pourra se faire que dans du bâti de caractère et en aucun cas par changement de destination de hangars ou de bâtiments d'élevage sans valeur architecturale.
- La pratique du camping à la ferme sous condition qu'elle soit liée et nécessaire à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre, sous condition du maintien de sa destination initiale et sous condition de ne pas dépasser la Surface de plancher initiale et sous condition d'être liée et nécessaire aux activités agricoles.
- Les carrières, sous condition de respect des dispositions du Code Minier et du Code de l'Environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

NON REGLEMENTÉ

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à destination d'agriculture doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des emprises publiques.
- Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
 - ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions à destination d'agriculture doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des limites séparatives.
- Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole, et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article A 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*
 - La hauteur des constructions agricoles et résidentielles est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
 - Les ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole (silos, réservoirs, cheminées...) ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.
 - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, éoliennes...) ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.
 - Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction agricole ne doit pas dépasser 12 mètres.
- La hauteur de toute construction résidentielle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes et des constructions nécessaires aux services publics est limitée à 3 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.
- L'emploi de matériaux contemporains est autorisé pour les bâtiments agricoles, sous condition que la teinte utilisée permette l'intégration du projet dans l'environnement.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

- L'implantation des bâtiments devra permettre l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article A 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations, protection des Espaces Boisés Classés

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les plantations seront composées d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Espace de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ah 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

Article Ah 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à :
 - 50 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m²
 - 30 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m²
- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale et sous condition de ne pas dépasser 40 m² de surface de plancher.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ah 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ah 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

NON REGLEMENTÉ

Article Ah 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifiés par ceux des 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, relatifs aux prescriptions techniques des installations d'assainissement non collectif.

Article Ah 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ou à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
- ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie

- Les constructions annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ou sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Ah 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- ou sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.

- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées :

- ou sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Ah 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Ah 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

Article Ah 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Ah 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.

- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ah 12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

Article Ah 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

*Espace agricole Protégé à vocation de préservation du patrimoine viticole
(vignoble du haut Poitou)*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ap1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

Article Ap2 – Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte aux paysages ainsi qu'aux espèces et aux habitats de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ap3 – Accès et voirie

NON REGLEMENTÉ

Article Ap4 – Desserte par les réseaux

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Ceux d'un autre type (industriel ou agricole) ne pourront être acceptés que si les caractéristiques de l'effluent le permettent, en accord avec le gestionnaire.

Article Ap5 – Caractéristiques des terrains

NON REGLEMENTÉ

Article Ap6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.

Article Ap7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Ap8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTÉ

Article Ap9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article Ap10 - Hauteur des constructions

• *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- La hauteur des ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures est libre.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article Ap11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Article Ap12 – Stationnement des véhicules

NON REGLEMENTÉ

Article Ap13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés

NON REGLEMENTÉ

ANNEXES

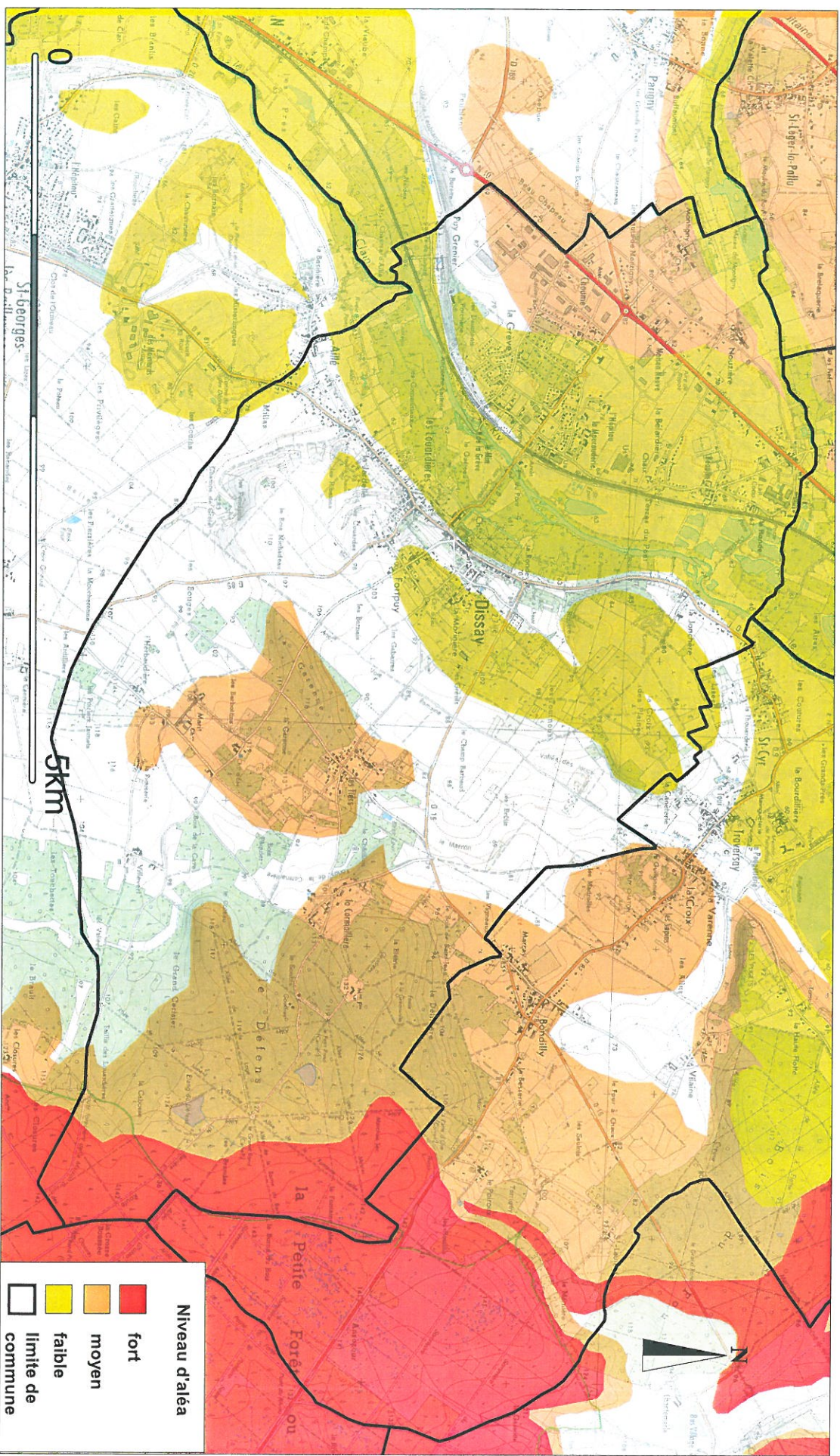
Cartographie du risque de retrait et de gonflement des argiles

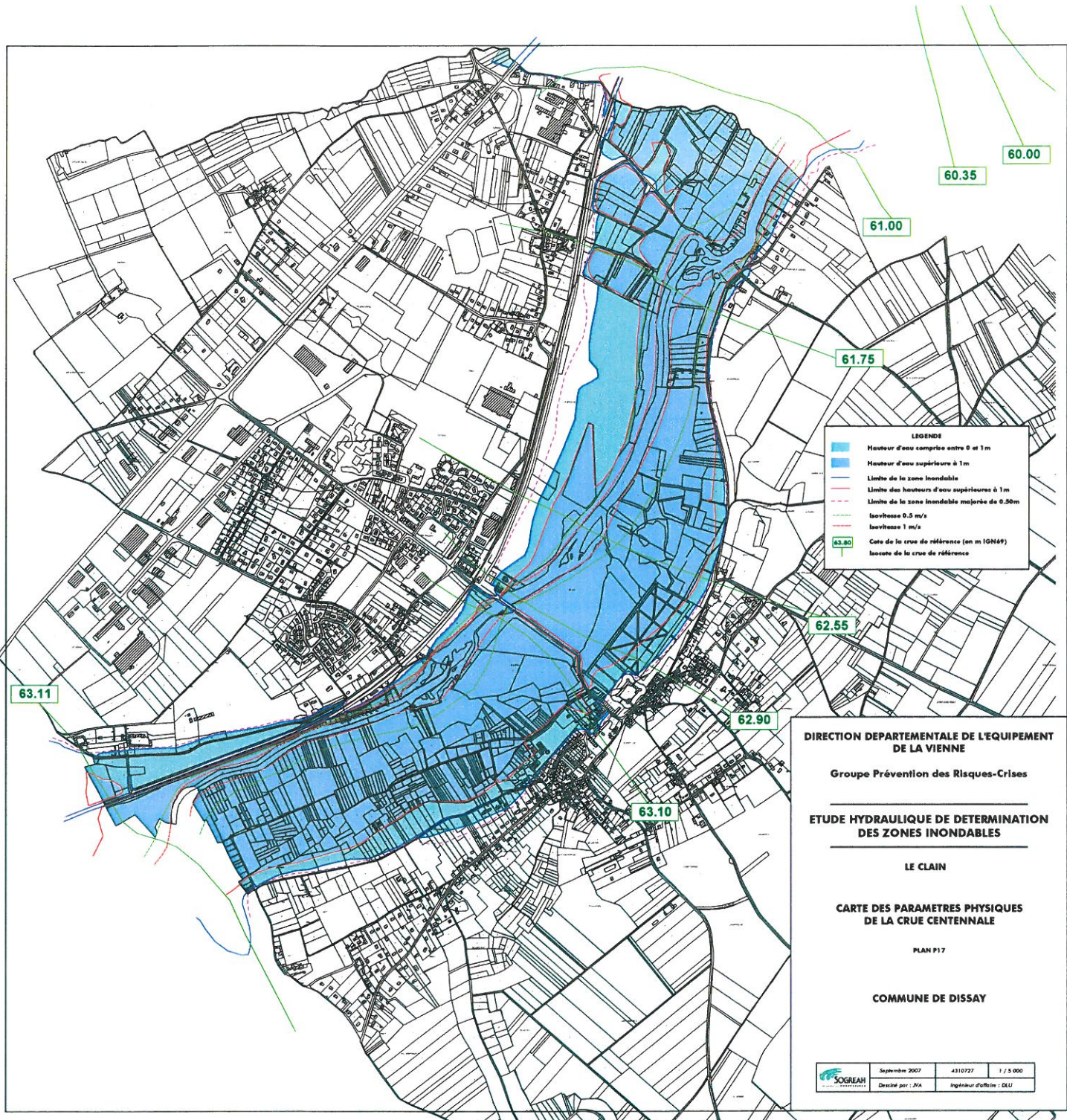
Carte des paramètres physiques de la crue centennale (Clain)

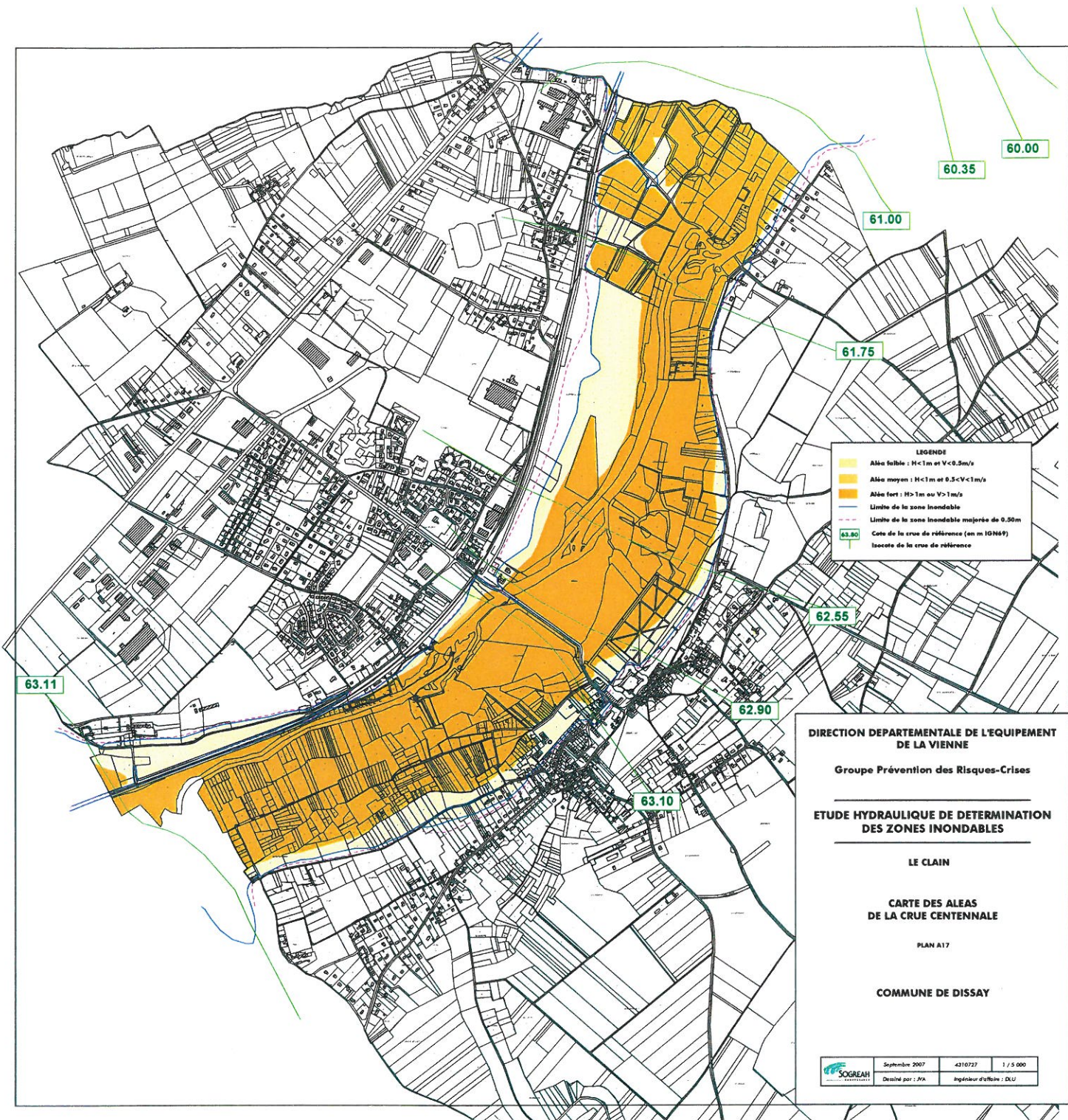
Liste des essences végétales préconisées pour les haies et les plantations

Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

Commune de Dissay







LEGENDE

- Alés faible : $H < 1m$ et $V < 0.5m/s$
- Alés moyen : $H < 1m$ et $0.5 < V < 1m/s$
- Alés fort : $H > 1m$ ou $V > 1m/s$
- Limite de la zone inondable
- Cote de la crue de référence (en m IGN69)
- Isocote de la crue de référence

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA VIENNE

Groupes Prévention des Risques-Crises

ETUDE HYDRAULIQUE DE DETERMINATION DES ZONES INONDABLES

LE CLAIN

CARTE DES ALEAS DE LA CRUE CENTENNALE

PLAN A17

COMMUNE DE DISSAY

Septembre 2007	4310727	1 / 5 000
Dessiné par : JVA	Ingénieur d'office : DUU	



PREFECTURE DE LA VIENNE



Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt
de la Vienne

Service : Forêt, Eau,
Environnement

20, rue de la Providence
B.P. 523
86020 Poitiers Cedex

Création de haies ou de bosquets

Liste indicative des essences préconisées en Vienne

Commune de Dissay

(Liste à adapter aux conditions locales d'exposition et de sols)

Il est recommandé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les haies et bois situés à proximité du projet

* Strate arborée :

➤ en limite des zones à caractère naturel (ex : pourtours des lotissements) :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert sur les sols les plus superficiels), noyer commun, érable champêtre (érable de Montpellier sur sol superficiel), tilleul à petites feuilles, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté en surface),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones, érable sycomore (sol non asphyxiant)...

➤ en zones artificialisées (caractère plus « urbain ») :

les mêmes + tous les arbres fruitiers acclimatés à la région (dont l'amandier), platane, marronnier, tulipier de Virginie (sol profond bien alimenté en eau), mûriers, arbre de Judée, micocoulier, ...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, pin laricio de Corse, pin sylvestre (pas si calcaire actif), pin maritime. L'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local.

* strate arbustive :

➤ en limite des zones à caractère naturel (ex : pourtours du lotissement) :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camerisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, cerisier à grappes, néflier, cognassier, épine vinette...

➤ en zones artificialisées (caractère plus « urbain ») :

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire :

- les plantation de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.

- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...