

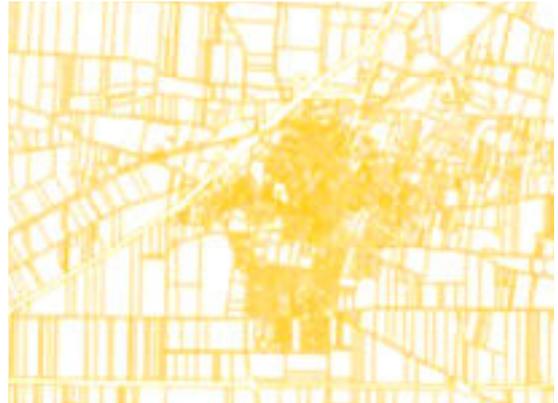
Urbanisme

Environnement
Espaces
naturels

Projets
structurants
Patrimoine
Urbanisme

Finances

Education
Jeunesse
Enfance



Vie
Culturelle

Vie
Sportive



Personnel
Communal

Information
Communication

Vie
Economique
Développement
Local

Vie sociale
Vivre
ensemble
Solidarité

☺☺ Chères Frontenaysiennes,
Chers Frontenaysiens,

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, ... les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace... » Article L110 du code de l'urbanisme.

Dans ce contexte, Niort agglomération - Agglomération du Niortais - a élaboré le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). C'est le document d'orientation appliqué à l'ensemble des 40 communes de l'EPCI, afin d'harmoniser au mieux leur développement. Ce projet global d'urbanisme et d'aménagement fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire de Niort agglomération dont la commune de Frontenay-Rohan-Rohan fait partie.

Néanmoins, les règles d'urbanisme sont nombreuses et parfois complexes et les démarches liées aux travaux peuvent paraître difficile. Ce TU 45 permet de vous rappeler toutes les obligations en matière d'urbanisme et d'habitat mais aussi les démarches à effectuer concernant les autorisations à demander et les préconisations à respecter. La collectivité représentée par le maire est garante du respect de ces règles d'urbanisme!

Les contraintes pouvant varier en fonction des secteurs, il convient donc de connaître dans quelle zone vont intervenir les travaux en consultant le Plan Communal d'Urbanisme (PLU) qui permet à chacun de nous, collectivité et particuliers, de savoir « où et comment construire en prenant en compte les caractéristiques architecturales et environnementales » de notre territoire.

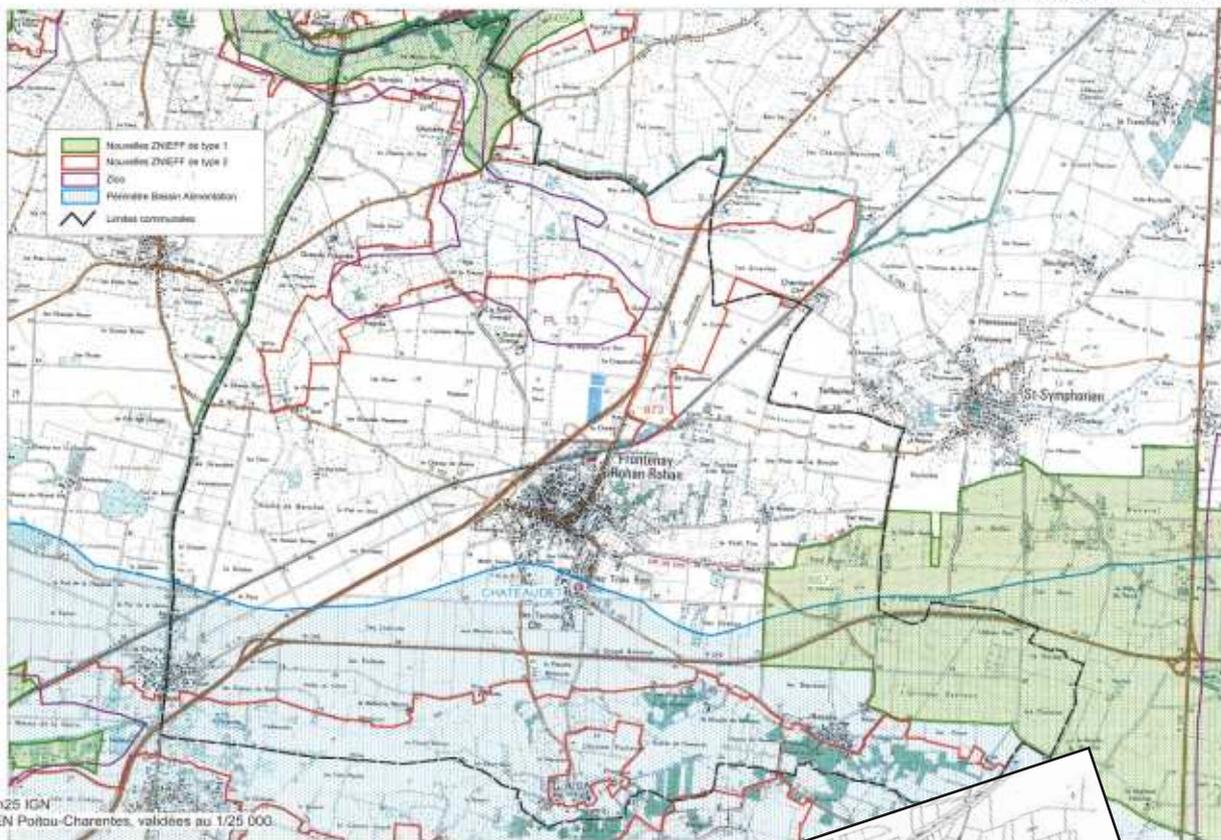
En parcourant ce numéro spécial « Urbanisme », vous comprendrez que les règles ont été établies pour valoriser notre patrimoine naturel et notre cadre de vie de petite ville. Lao Tseu qui vivait 600 ans avant notre ère écrivait : « La façade d'une maison n'appartient pas à son propriétaire mais à celui qui la regarde ». L'accroissement harmonieux et équilibré de notre commune doit concilier les évolutions sociales et démographiques en cours avec la mise en valeur de notre patrimoine classé, de notre petit patrimoine - fontaines et lavoirs - des arbres remarquables du parc du Logis.

Le développement de notre commune doit aussi assurer la préservation des zones protégées et des sites Natura 2000, qui sont autant d'espaces naturels menacés, vulnérables ou rares.

La commission Information et Communication aidée par le service Urbanisme de la mairie a conçu ce TU pour vous aider dans vos démarches, anticiper les questions que vous pouvez vous poser et accompagner vos projets de travaux, d'agrandissement ou d'aménagement. Avant la construction d'un bâtiment ou d'une maison individuelle, il convient d'obtenir un permis de construire. D'autres projets exigent un permis d'aménager ou seulement une déclaration préalable de travaux. Ces dossiers sont déposés en mairie et instruits à Niort agglomération. Cela accentue ainsi davantage le « trait d'union » entre la mairie et vous et le lien de chacune et chacun de nous avec la ville de Frontenay-Rohan-Rohan.

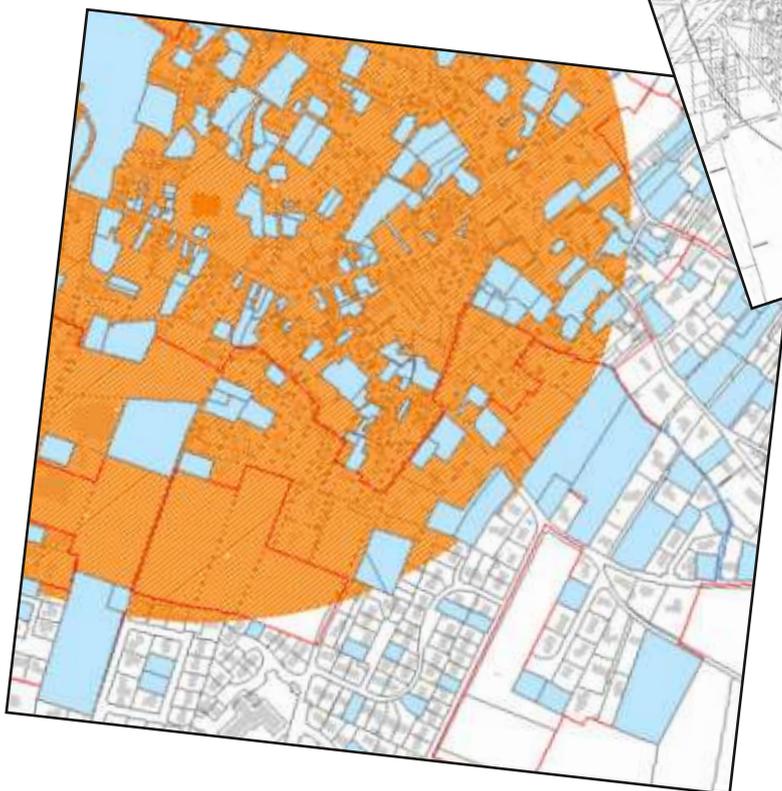
Notre ville prend sa source dans la préservation de son histoire et de son identité. En respectant les règles d'urbanisme, sans froisser l'existant, c'est ensemble que nous pourrions exprimer notre vision du territoire, y trouver notre place aujourd'hui et nous y projeter demain.

Olivier Poiraud ☺
Maire de Frontenay-Rohan-Rohan



DIREN Poitou-Charentes - 14 Boulevard Chassigne - BP 80955 - 86038 Poitiers cedex - Tél : 05 49 50 38 50
e-mail : drien@poitou-charentes.ecologie.gouv.fr

1/30 000



Sommaire :

- Le plan local d'urbanisme
- Les autorisation d'urbanisme
- Les demandes d'autorisation d'urbanisme en ligne à partir de janvier
- Les différents sites pour vous aider dans vos démarches

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Il est consultable sur le site de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont les destinations sont définies dans son règlement.

Zone UA

Cette zone correspond au centre ancien du bourg, il est fait application de la charte architecturale du Marais Poitevin. Le permis de démolir est obligatoire.



Zone UB

Cette zone correspond à la partie récemment urbanisée du bourg. Elle est bien équipée. On y trouve un mélange d'habitations et d'activités. Le secteur UBs correspond à un petit secteur où les terrains sont sujets à rétention d'eau, les sous-sols sont déconseillés. En outre, ce secteur correspond au quartier des Chambeaux dans lesquels des dispositions particulières sont prescrites en vue de conserver le caractère de ce quartier d'anciens jardins.



Zone urbanisée spécialisée UX

Zone d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Elle comprend un secteur UXi situé au lieu-dit la Clielle. Il est soumis à un risque d'inondation identifié dans l'Atlas des zones inondables. A ce titre, s'imposent des dispositions particulières.

Zone à urbaniser 1AU

Zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Les secteurs classés en zone 1AU sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ils sont suffisamment équipés en périphérie immédiate de la zone, pour pouvoir accueillir des constructions à court terme.

La zone 1AU comprend 4 secteurs destinés à recevoir principalement des habitations et qui se distinguent par des règles favorisant leur intégration à leur environnement urbain. Il existe en outre, un cinquième secteur 1AUe réservé à l'extension des équipements sportifs.

Zone à urbaniser 2AU

Zone à urbaniser correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs secteurs insuffisamment équipés, qui ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation sans que les réseaux (voirie, alimentation en eau potable, électricité et le cas échéant, assainissement) aient été étendus et/ou renforcés.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.





Zone agricole: A

Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone agricole peut inclure des installations d'intérêt collectif comme la déchetterie ou la station d'épuration.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

Secteur AP et APR

Dans les secteurs AP et APR, toute construction nouvelle ou installation nouvelle est interdite y compris celles liées à l'activité agricole, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De même sont interdits les affouillements et exhaussements de sols.

Secteur AR

Les constructions agricoles sont autorisées sans conditions particulières dès lors qu'il ne s'agit pas d'un nouveau siège d'exploitation.

Zone naturelle N

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

Cette zone comprend les secteurs suivants :

Secteur N

Secteur ayant vocation à conserver un caractère naturel. Il recouvre des espaces de transition inconstructibles en bordure des grands axes. Ce secteur inclut également les villages de Bassée, de Faugerit et du Pont, pour lesquels il n'est pas souhaité de développement (en dehors de la restauration et de l'extension mesurée des constructions) en raison de la proximité des captages et des Zones de Protection Spéciale Natura 2000. Enfin la zone N comprend des constructions isolées dans la partie rurale du territoire.

Secteur NP

Secteur remarquable présentant un intérêt environnemental, classé en zone de protection spéciale : arrêté de biotope, site Natura 2000, ZNIEFF et site classé.

Ce secteur couvre également des ensembles naturels bocagers présentant un intérêt certain dans le paysage et des espaces couverts par le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable de Chateaudet, de Bassée et du Marais, ainsi qu'une partie du captage de Vallans.

En outre, les secteurs portant un indice « i » sont soumis à un risque d'inondation.

Les secteurs de la zone N compris dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Vallans sont indicés « r ».

Adaptations mineures du règlement

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Articles 3 à 13 du règlement de chaque zone).

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





Les autorisations d'urbanisme

Les clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme) (cf. annexe réglementaire)

Les défrichements :

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (application des articles L 311.1 et suivants du code forestier)

Les démolitions :

Sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme en ligne à partir de janvier 2022

Conformément à la loi ELAN de 2018 et à partir de janvier 2022, les usagers privés ou professionnels pourront déposer leurs demandes d'autorisation d'urbanisme directement en ligne. Une démarche plus simple et plus rapide qui répond aux enjeux de modernisation des services publics.

Ce télé service sera mis à la disposition de tous par Niort Agglo sur les sites internet des 40 communes de l'agglomération ou sur www.niortagglo.fr. Vous pourrez vous connecter via FranceConnect ou en créant votre propre compte sans vous déplacer en mairie et suivre l'évolution de votre dossier en temps réel. Une démarche plus économique et écologique puisqu'un seul dossier sera déposé en format numérique (plus de dépenses d'impression de dossier ou de pièces complémentaires et plus d'envois postaux).

Cette dématérialisation entraînera un traitement optimisé de la demande et des échanges simplifiés avec l'administration. Pour les personnes qui le souhaitent, les dépôts en version papier auprès de leur commune ou par envoi d'un courrier recommandé resteront possibles.

Pour toute question préalable à la constitution d'un dossier, il est toujours possible de se rendre en mairie.

CHAMPS D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

TABLEAU n°1			
TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES Ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise totale au-delà de 150 m ²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher (autre qu'agricole) au-delà de 150 m ²
Une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5m²		Dispense R 421-13	
5 m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5m² ET Une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET Une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²		DECLARATION PREALABLE R 421-17f	
20 m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m² ET Une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ET Une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m²		PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-14 a	DECLARATION PREALABLE R 421-17f
40 m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m²		PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-14 a	

TABLEAU n°2				
CONSTRUCTIONS NOUVELLES Ayant :	En droit commun		En secteur protégé	
	Construction nouvelle hauteur inférieure ou égale à 12 m	Construction nouvelle hauteur supérieure à 12 m	Construction nouvelle hauteur inférieure ou égale à 12 m	Construction nouvelle hauteur supérieure à 12 m
Une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5m²	Dispense R 421-2a	DECLARATION PREALABLE R 421-9c		
5 m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5m² ET Une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET Une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²		DECLARATION PREALABLE R 421-9a	DECLARATION PREALABLE R 421-11a	PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-1
20 m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m²		PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-1		

Les différents sites pour vous aider dans vos démarches

Les formulaires sont disponibles sur le site Service Public
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>



Le C.A.U.E 79 met à disposition des particuliers des guides pour effectuer vos démarches
<https://wp.caue79.fr>



Règlement du PLU DE Frontenay-Rohan-Rohan consultable sur le site de la CAN
<https://www.niortagglo.fr/habiter-etudier/urbanisme/documents-durbanisme-en-vigueur/index.html>



ANAH L'Agence nationale de l'habitat encourage les travaux de rénovation et réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires sous conditions de ressources.
<https://www.anah.fr/>



DREAL Unité bi-départementale de Charente-Maritime / Deux-Sèvres
Deux-Sèvres ZI Saint-Liguair - 4 rue Alfred Nobel 79000 Niort
Charente-Maritime ZI de Périgny - Rue Edme Mariotte 17180 Périgny 05 46 51 42 00
ud-17-79.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr



Et aussi :
Adresse mail mairie : urbanisme@frontenay-rohan-rohan.fr



www.frontenayrr.fr



Trait-d'Union est un bulletin d'information reprographié et diffusé par la municipalité de Frontenay-Rohan-Rohan
Mairie, Place René Cassin, 79270 Frontenay-Rohan-Rohan - Tel : 05 49 04 50 25
Site internet : www.frontenayrr.fr - courriel : affairesgenerales@frontenay-rohan-rohan.fr
Directeur de la publication : Olivier Poiraud
Coordination de la rédaction /conception : Aurélia Laurent-Bourgouin/ Charles Malinauska
Membres du comité de rédaction : Alain Chauffier, Eric Gonnord, Florent Kosinski,
Aurélia Laurent-Bourgouin, Charles Malinauska, Hervé Pilard, Olivier Poiraud, Erwan Pournin, Francette Saivres

