

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

## COMMUNE DE LA RONDE



## PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

### Pièce n° 5 Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la Délibération du : 3 Juin 2014

Le Maire, Jean-Pierre SERVANT

Procédures	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
Elaboration (POS)	9 février 1984	-	13 mars 1986	10 mars 1988
Modification n° 1	-	-	-	12 septembre 1991
Révision n° 1	22 janvier 1998	-	7 juillet 2000	-
Modification n° 2	-	-	-	17 juin 2004
Révision n° 2 (PLU)	17 novembre 2004	16 novembre 2006	11 octobre 2007	10 Juillet 2008
Modification n° 3	5 Mars 2009	-	-	20/08/2009
Révision allégée n° 3	18 Juillet 2013	-	12 Septembre 2013	3 Juin 2014

## S O M M A I R E

<b>I. Dispositions générales</b> .....	<b>2</b>
<b>II. La zone urbaine</b> .....	<b>10</b>
<b>Zones Ua, Ub, Uj, Uai, Ubi</b> .....	<b>11</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	11
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	12
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	19
<b>Zone Ue</b> .....	<b>20</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	20
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	21
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	23
<b>Zone Ux, Uxi</b> .....	<b>24</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	24
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	24
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	27
<b>III. La zone à urbaniser</b> .....	<b>29</b>
<b>Zone AU</b> .....	<b>29</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	29
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	30
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	35
<b>Zone AUe</b> .....	<b>36</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	36
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	36
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	39
<b>Zone 1AU</b> .....	<b>40</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	40
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	41
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	44
<b>Zone 1AUx</b> .....	<b>46</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	47
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	47
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	50
<b>IV. La zone agricole</b> .....	<b>51</b>
<b>Secteur A, Ah</b> .....	<b>52</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	53
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	54
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	55
<b>V. La zone naturelle</b> .....	<b>56</b>
<b>Secteur Nh, Nhd, Nhi, Ni, Nl, Nli, Nri</b> .....	<b>56</b>
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	56
Section 2. Conditions de l'occupation du sol .....	57
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols .....	64

# **I. DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Ronde située dans le Département de la Charente-Maritime.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

### **1. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :**

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

### **2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les prescriptions prises au titre de législations spécifiques :**

- les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 123-7 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- l'article L. 147-1 du Code l'urbanisme
- les lois d'aménagement et d'urbanisme comme la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et leurs décrets d'application
- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et définies en annexe
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non
- les dispositions de l'article L. 425-11, R. 425-31 du Code de l'Urbanisme, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive ainsi que les modifications apportées par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, prenant en compte la détection et la conservation du patrimoine susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés.

- les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation.
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992
- les termes de l'article L. 513-14 du code du patrimoine
- le code de l'habitation et de la construction
- les droits des tiers en application du Code Civil
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.  
Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L. 312-2-1 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones, délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions des titres ci-après :

- **la zone urbaine dite « zone U »**  
Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **la zone à urbaniser dite « zone AU »**  
Elle correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, 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, le P.A.D.D 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 prévue par le P.A.D.D et le règlement.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

- **la zone agricole dite « zone A »**  
Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station de lagunage, transformateur...) et à l'exploitation agricole.
- **la zone naturelle et forestière dite « zone N »**  
Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En outre, le document graphique fait apparaître :

- Les terrains classés comme des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol : géologie, présence de vestiges archéologiques...
- la configuration des terrains : topographie, forme, terrain compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...
- le caractère des constructions avoisinantes : implantation, aspect, hauteur...

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 : LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT**

C'est l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme qui fixe le contenu des articles du règlement comme suit.

### **Articles 1 et 2 : les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2).**

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits, ou admis (avec éventuellement des conditions). Sont notamment interdits les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances à l'environnement, ou qui sont dangereux, ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

### **Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

### **Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité aux règlements en vigueur, notamment en matière de Règlement Sanitaire Départemental et de Règlement Communal d'Assainissement.

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les habitations soient dotées d'un système d'assainissement autonome en bon état et à la charge de son propriétaire. Ce système devra pouvoir être raccordé dès qu'un réseau public sera en service.

### **Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.**

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible, ainsi que les conditions éventuelles qui permettent de déroger à ces règles.

### **Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies en termes d'alignement, marges de recul et retrait. Il participe à la définition du gabarit des voies, a une incidence sur la morphologie des espaces publics et constitue un élément essentiel de conservation du centre-bourg.

### **Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété.

### **Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.



**Article 9 : l'emprise au sol des constructions.**

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

**Article 10 : la hauteur maximale des constructions.**

La hauteur des constructions, objet de l'article 10, est indiquée pour chaque zone de règlement et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

En cas d'aménagement ou d'agrandissement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée.

**Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R. 123-11.**

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Sont notamment réglementés les clôtures, les matériaux, les couleurs, ou les toitures.

**Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

Lors d'impossibilités de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

**Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.**

Pour chacune des zones, une superficie minimale de terrain doit être libre de toute construction ou infrastructure, et des prescriptions en termes d'imperméabilisation du sol sont édictées, de manière à éviter un engorgement trop rapide des réseaux. L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

**Article 14 : Le Coefficient d'Occupation des Sols défini par l'article R. 123-10.**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont le plus souvent déterminées par la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S).

## ARTICLE 6 : RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L. 4241-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions nouvelles sont soumises à la délivrance d'un permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme), exceptées les constructions dispensées de formalités (article R. 421-2 à R. 421-8 du Code de l'Urbanisme) et celles soumises à déclaration préalable (article R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
3. Les constructions existantes sont exemptées de toute formalité (article R. 421-13 du Code de l'urbanisme), sauf concernant les travaux soumis à permis de construire (article R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Les aménagements et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalités (article R. 421-18 du Code de l'Urbanisme), exceptés les travaux soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 et R. 421-22 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-23 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme).
5. Le changement de destination est soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-27, dans les secteurs Ua, Nh, Nhd et Nhi, et pour tous les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
7. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
9. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

## ARTICLE 7 : DEFINITIONS

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- *voies* : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux.

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

- *emprises publiques* : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

- Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de Surface Hors Ouvre Brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- Coefficient d'Occupation des Sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L. 123-1 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

- Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme) : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe : construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.
- Acrotère : dans l'architecture moderne, on appelle mur acrotère, en abrégé acrotère, un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

## **II. LA ZONE URBAINE**

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre ancien et traditionnel du bourg et des villages de Chalogne, L'Angle d'Oie et le Passage de La Ronde.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense, contemporain destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le **secteur Uj** correspond aux jardins et mottes du centre bourg.

Le **secteur Uai** est une partie du secteur Ua du bourg et des villages de Chalogne, L'Angle d'Oie et du Passage de La Ronde qui se situe en zone inondable.

Le **secteur Ubi** est une partie du secteur Ub du bourg et du village de L'Angle d'Oie qui se situe en zone inondable.

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

### ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usage agricole.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions à usage industriel.

1.4 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.7 - Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les résidences mobiles.

En secteur Uj :

1.8 - Toute construction autre que celle listée à l'article 2 du présent règlement.

En secteur Uai et Ubi :

1.9 - Toute construction nouvelle destinée à l'habitat dont le niveau bas de plancher est à une hauteur de seuil inférieure à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

**ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.2 - L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.5 - Les affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation des projets de voirie, liés à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

En secteur Uj :

2.6 - Les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, réalisés en bois naturel ou peint, et d'une hauteur maximale de 3 m.

En secteur Uai et Ubi :

2.7 - Les construction nouvelle destinée à l'habitat à condition que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

2.8 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes sous condition que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

2.9 - Les annexes sous réserves qu'elles soient réalisées en poteaux et couverture et qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation.

2.10 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous condition que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE****➤ Accès**

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

➤ **Voirie**

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles.

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles desservant plus de 3 logements en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

**ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisées dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

**Eaux usées domestiques**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

**Eaux pluviales**

4.7 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.8 - Les fossés pluviaux existants seront conservés.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.11 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

**ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement et de servitudes d'épandage sur fonds riverains, la superficie minimum de la parcelle à construire devra être de 800 m<sup>2</sup>. Cette disposition s'applique uniquement dans les zones d'assainissement non collectif prévues sur la carte de zonage d'assainissement.

**ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En secteur Ua :

6.1 - Les constructions nouvelles, leurs annexes et les installations peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

En cas d'implantation en retrait, la continuité sur rue devra être assurée par une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

6.2 - Les constructions en second rang sont autorisées sous réserve d'une construction en premier rang déjà existante.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ub et Uj :

6.4 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.5 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur Ua :

7.1 - Les constructions devront jouxter une limite séparative.



7.2 - Dans le cas d'une façade de terrain supérieure à 20 mètres, les constructions pourront être réalisées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et la continuité sur rue devra être assurée par une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

En secteurs Ub et Uj :

7.3 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

#### **ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation est de 40 % de la surface du terrain d'assiette.

9.2 - Cet article est sans objet pour les constructions d'habitation existantes à la date de publication du P.L.U ainsi que pour celles qui auraient subi un sinistre.

#### **ARTICLE U10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En secteur Ua :

10.3 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toit-terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

En secteur Ub :

10.4 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toit-terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

#### **ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Concernant l'extension pour mise aux normes des bâtiments agricoles, ceux-ci seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur, blanc cassé...) ou vives sont donc interdites. Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

En secteur Ua :

➤ **Objectifs**

Il s'agit de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. De plus, il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg et des hameaux traditionnels.

➤ **Projet architectural**

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Prescriptions particulières**

11.1 - Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan-façade principal d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

11.2 - Concernant les façades, l'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

11.3 - Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28 % et 34% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice. Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants ni de chevrons dépassants.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canal.

11.4 - Pour les percements et fermetures, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté :

- les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes ;
- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ;
- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, ...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

11.5 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les haies vives d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits) doublées d'une clôture grillagée ;

11.7 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,40 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite sur les deux faces ;
- les haies vives d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits) doublées d'une clôture grillagée ;
- les murettes enduites surmontées d'un barreaudage simple (le béton, le barbelé... sont interdits), dans des proportions d'environ 1 pour 1.

#### En secteur Ub :

##### ➤ Objectifs

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et des hameaux traditionnels.

11.8 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, moderne ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect. Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

11.9 - Pour les opérations d'ensemble (permis groupés, lotissements...), les enduits de couleurs variées sont autorisés.

11.10 - Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal ou à base de bardage en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

11.11 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.12 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits) doublées d'une clôture grillagée ;
- les murs enduits sur les deux faces ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions de 1 pour 1.

1.13 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les haies vives d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits) doublées d'une clôture grillagée ;
- les murettes enduites surmontées d'un barreaudage simple (le béton, le barbelé... sont interdits).

#### **ARTICLE U12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Il est exigé deux places de stationnement pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement de destination ou division de logement existant.

12.4 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En secteur Ua :

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

#### **ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 10 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...).

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En secteur Ua :

Sans objet.

En secteur Ub :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à :

- 0,4 pour les opérations individuelles ;
- 0,6 pour les opérations d'ensemble d'habitations groupées.

Le secteur Ue est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.
- 1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...).
- 1.3 - Les constructions à usage industriel.
- 1.4 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.
- 1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 2.2 - Les constructions ou installations nouvelles, à vocation publique ou collective telles que les activités sportives ou de loisirs, cabinets médicaux, habitations à loyer modéré, équipements sociaux, associatifs, scolaires ou culturels.
- 2.3 - Les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup>.
- 2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et d'intérêt collectif (chaufferie...).
- 2.4 - Les affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation des projets de voirie, liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE**

#### ➤ Accès

3.1 - 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 fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### ➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### **ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ➤ Assainissement

##### **Eaux usées**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

## **Eaux pluviales**

4.7 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### ➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

## **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

## **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR**

### ➤ **Objectifs**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement où elles s'implantent.

### ➤ **Projet architectural**

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.



Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### **ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des espaces de stationnement suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

### **ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (prunellier, viorne, charme, sureau, cornouiller...).

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Le **secteur Ux** est une zone équipée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités industrielles, artisanales, commercial, de services, de bureaux et de dépôts.

Le **secteur Uxi** est une partie du secteur Ux du bourg qui se situe en zone inondable.

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

### **ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

### **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition :

- qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface de plancher de ces logements soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;
- et que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage en secteur Uxi.

2.2 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

2.5 - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de services, de bureaux et de dépôts.

2.6 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous condition que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **➤ Accès**

3.1 - 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 fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ **Voirie**

3.4 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

#### **ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

##### **Eaux usées**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

4.5 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

##### **Eaux pluviales**

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.7 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vanes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

**ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 6 mètres de l'axe des voies départementales ;
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts... des dispositions différentes peuvent être autorisées.

**ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

**ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR**

➤ **Objectifs**

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

➤ **Clôtures**

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit sur les deux faces.

### **ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

### **ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.3 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **III. LA ZONE A URBANISER**

## Zone AU

Les zones AU sont des zones à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme.

### **Article AU1 : occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installation ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement » de la zone AU « Le Pré Guérin ».

1.2 – Les constructions isolées non réalisées dans le cadre de lotissements, d'un aménagement foncier d'ensemble ou de groupes d'habitations.

1.3 – Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.4 – Les constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.

1.5 – Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...).

1.6 – Les constructions à usage d'entrepôts, industriel ou d'activités.

1.7 – Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.8 – Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat.

1.9 – L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines.

1.10 – Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs, le camping et le caravanning.

### **Article AU2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 – La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

2.2 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 – Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 – Les opérations d'ensemble, à usage d'habitation et groupes d'habitations, à condition que :

- qu'elles concernent une emprise minimale de 5000 m<sup>2</sup> sans compromettre l'urbanisation cohérente et ultérieure du reste de la zone ;

qu'elles respectent les orientations d'aménagement du secteur (pièce n°3).

2.5 – A l'intérieur des opérations d'ensemble, sont autorisées notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de résidences seniors, d'hébergement spécifique (garderie, personnes âgées...),
- les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.6 – Les opérations devront compter une part minimum de logements aidés à hauteur de 10% des nouveaux logements construits.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

### **Article AU3 : Accès et voirie**

#### **➤ Accès**

3.1 – 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 fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 – Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### **➤ Voirie**

3.4 - Les voies nouvelles ouvertes destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 – Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

3.6 – Les schémas de composition devront être cohérents avec les « Orientations d'Aménagement » et établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie des « Orientations d'Aménagement ».

### **Article AU4 : Desserte par les réseaux**

#### **➤ Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.



➤ **Assainissement**

**Eaux usées**

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 – A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

**Eaux pluviales**

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Electricité – téléphone - télédistribution**

4.6 – Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.7 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouvelles constructions et installations.

4.8 – Les réseaux électriques de distribution et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

**Article AU5 : Caractéristique des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

**Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

**Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

7.1 – Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

7.2 – Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, sans descendre sous 1m50.

7.3 – Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Article AU9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article AU10 : Hauteur des constructions**

10.1 – La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.4 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toit-terrasse.

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,50 mètres à l'égout du toit.

**Article AU11 : Aspect extérieur****➤ Objectifs**

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, groupe d'habitations...) devront favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie d'un paysage rural.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine, moderne ou traditionnelle. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe « agrandissements et constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

### ➤ **Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### ➤ **Constructions neuves**

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

11.1 – Les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnement dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 – Les *toitures* des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

11.3 – Concernant les *maçonneries*, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le noir, les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre... pourra être admise.

11.4 – Concernant les *ouvertures*, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

### ➤ **Bâtiments annexes**

11.5 – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ➤ **Clôtures**

11.6 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.7 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits) doublées d'une clôture grillagée ;
- les murs enduits sur les deux faces ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions d'environ 1 pour 1.

11.8 – Sur emprise publique et en limite séparative jusqu'à la façade de la construction, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les haies vives d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits) doublées d'une clôture grillagée ;

- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions d'environ 1 pour 1.

### **Article AU12 : Stationnement des véhicules**

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus 1 emplacement pour 1 logement à répartir dans l'opération.

12.4 – Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de Surface Hors Œuvre Nette de :

- 40 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires ou libérales ;
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé...).

### **Article AU13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 – Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 – Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

13.4 – Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 – Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en un espace commun d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales.

13.6 – Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

### **Article AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

En secteur AU :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à :

- 0,6 dans le cadre de la réalisation d'un permis groupé ;
- 0,4 pour toute autre opération.

## REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUe

### Secteur AUe

Le **secteur AUe** est un secteur non ou insuffisamment équipé, destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif à court/moyen terme.

Le **sous secteur AUes** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme pour la réalisation de logements locatifs aidés.

#### ARTICLE 1 - AUe : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Toutes constructions ou installations sauf celles mentionnées à l'article suivant 2 - AUe.

1.2 - Les affouillements et exhaussement du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou ceux qui sont la conséquence d'une occupation ou d'une utilisation des sols admise.

1.3 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.4 – L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### ARTICLE 2 - AUe : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.2 – Les constructions ou installations nouvelles, à vocation publique ou collective telles que les activités sportives ou de loisirs, cabinets médicaux, habitations à loyer modéré, équipements sociaux, associatifs, sanitaires, scolaires, culturels ou culturels.

2.3 – Les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) maximale de 100 m<sup>2</sup>.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et d'intérêt collectif (chaufferie...).

2.4 – Les affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation des projets de voirie, liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

#### **Dans le sous secteur AUes :**

2.5 – Les logements sous forme d'habitat collectif ou individuel sous réserve qu'ils soient à caractère aidé, c'est à dire faisant l'objet d'un financement par des subventions et des prêts privilégiés dans le cadre de conventions avec l'Etat.

#### ARTICLE 3 - AUe : ACCES ET VOIRIE

##### ➤ Accès

3.1 – 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 fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

➤ **Voirie**

3.3 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.4 – Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 – Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

**ARTICLE 4 - AUE : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

**Eaux usées**

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 – Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

4.4 – A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.5 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

## **Eaux pluviales**

4.7 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### ➤ **Electricité – téléphone - télédistribution**

4.8 – Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.9 – Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE 5 - AUE : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Se référer à la zone AU.

## **ARTICLE 6 - AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

## **ARTICLE 7 - AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

## **Articles 8 à 10**

Se référer à la zone AU.

## **ARTICLE 11 - AUE : ASPECT EXTERIEUR**

### ➤ **Objectifs**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement où elles s'implantent.

### ➤ **Projet architectural**

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions quelque soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

**ARTICLE 12 - AUE : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des espaces de stationnement suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

**ARTICLE 13 - AUE : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 – Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales.

13.2 – Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.3 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 – Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (prunellier, viornes, charme, sureau, cornouiller...).

13.5 – Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

**ARTICLE 14 - AUE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

### Zone 1AU

La **zone 1AU** est définie comme une zone à urbaniser à moyen/long terme, destinée à accueillir une urbanisation nouvelle à vocation principale d'habitat. Les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera liée à une modification ou une révision simplifiée du PLU.

#### ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installation ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement » de la zone AU « Le Pré Guérin ».

1.2 – Les constructions isolées non réalisées dans le cadre de lotissements, d'un aménagement foncier d'ensemble ou de groupes d'habitations.

1.3 – Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.4 – Les constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.

1.5 – Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...).

1.6 – Les constructions à usage d'entrepôts, industriel ou d'activités.

1.7 – Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.8 – Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat.

1.9 – L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines.

1.10 – Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs, le camping et le caravanning.

#### ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

2.2 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 – Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 – Les opérations d'ensemble, à usage d'habitation et groupes d'habitations, à condition que :

- qu'elles concernent une emprise minimale de 5000 m<sup>2</sup> sans compromettre l'urbanisation cohérente et ultérieure du reste de la zone ;
- qu'elles respectent les orientations d'aménagement du secteur (pièce n°3).

2.5 – A l'intérieur des opérations d'ensemble, sont autorisées notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de résidences seniors, d'hébergement spécifique (garderie, personnes âgées...),
- les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.6 – Les opérations devront compter une part minimum de logements aidés à hauteur de 10% des nouveaux logements construits.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

### ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

#### ➤ **Accès**

3.1 – 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 fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 – Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### ➤ **Voirie**

3.4 - Les voies nouvelles ouvertes destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 – Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

3.6 – Les schémas de composition devront être cohérents avec les « Orientations d'Aménagement » et établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie des « Orientations d'Aménagement ».

### ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ➤ **Assainissement**

#### **Eaux usées**

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 – A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### **Eaux pluviales**

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **➤ Electricité – téléphone - télédistribution**

4.6 – Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.7 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouvelles constructions et installations.

4.8 – Les réseaux électriques de distribution et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

### **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

7.1 – Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

7.2 – Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, sans descendre sous 1m50.

7.3 – Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 – La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.4 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toit-terrasse.

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,50 mètres à l'égout du toit.

**ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

➤ **Objectifs**

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, groupe d'habitations...) devront favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie d'un paysage rural.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine, moderne ou traditionnelle. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe « agrandissements et constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

➤ **Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Constructions neuves**

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

11.1 – Les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnant dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer

harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 – Les *toitures* des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

11.3 – Concernant les *maçonneries*, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le noir, les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre... pourra être admise.

11.4 – Concernant les *ouvertures*, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

#### ➤ **Bâtiments annexes**

11.5 – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

#### ➤ **Clôtures**

11.6 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.7 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits) doublées d'une clôture grillagée ;
- les murs enduits sur les deux faces ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions d'environ 1 pour 1.

11.8 – Sur emprise publique et en limite séparative jusqu'à la façade de la construction, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les haies vives d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits) doublées d'une clôture grillagée ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions d'environ 1 pour 1.

### ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus 1 emplacement pour 1 logement à répartir dans l'opération.

12.4 – Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de Surface Hors Œuvre Nette de :

- 40 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires ou libérales ;
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé...).

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 – Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 – Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

13.4 – Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 – Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en un espace commun d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales.

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

ARTICLE 1AU-14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à zéro puisque l'urbanisation est différée.

Le secteur **AUx** est une zone non urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services intégrant une réflexion paysagère amont.

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

### **ARTICLE AUx1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

### **ARTICLE AUx2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants et les salles de spectacles conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement » du secteur AUz.

2.2 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

2.3 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUx3 : ACCES ET VOIRIE**

#### ➤ Accès

3.1 - 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 fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ **Voirie**

3.4 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

**ARTICLE AUx4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

**Eaux usées**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.5 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

4.6 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

**Eaux pluviales**

4.7 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.



4.9 - Les réseaux électriques de distribution et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE AUx5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

#### **ARTICLE AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 6 mètres de l'axe des chemins départementaux ;
- à l'alignement ou en retrait par rapport aux autres voies.

Pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts... des dispositions différentes peuvent être autorisées.

#### **ARTICLE AUx7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

#### **ARTICLE AUx8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUx9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUx10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUx11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### ➤ Objectifs

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### ➤ Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit sur les deux faces.

**ARTICLE AUx12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

**ARTICLE AUx13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espaces communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales.

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</b>
---

**ARTICLE AUx14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **IV. LA ZONE AGRICOLE**

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et aux activités agritouristiques.

La **zone Ai** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et aux activités agritouristiques et soumis au risque d'inondation et submersion du bassin de la sèvre niortaise.

Les bâtiments classés en **secteur Ah** peuvent faire l'objet d'un changement d'usage dans le cadre de la valorisation du patrimoine et sous réserve du respect des périmètres sanitaires.

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

### ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Les logements de fonction seront autorisés sous réserve :

- qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, soit, à défaut, contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir. Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus dans le cas d'une impossibilité avérée liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ;
- que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole ;
- qu'en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation ;
- qu'en **secteur Ai** le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage,

2.2 - Pour les bâtiments classés en secteur Ah, le changement d'usage est autorisé sous réserve :

- que soit respectées les distances réglementaires liées aux bâtiments d'élevage ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que l'aspect extérieur des bâtiments soit conservé ;
- que l'assainissement soit réalisable.

2.3 - La création d'activités agritouristiques (fermes auberges, gîtes d'étapes, chambres et tables d'hôtes...) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale ainsi que des locaux de transformation et de vente, située dans le prolongement de l'exploitation agricole.

2.4 - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R. 111-43 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

2.5 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.6 - Les garages et installations annexes (piscine, tennis...) à l'habitation, accolés ou non, à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.7 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserve qu'elles n'entraient pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

2.8 - Les installations agricoles soumises à déclaration ou à autorisation, sont autorisées à condition :

- qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental et régime des installations classées) ;
- qu'elles assurent l'absence d'incidence notable sur le site Natura 2000.

2.9 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et assurent l'absence d'incidence notable sur le site Natura 2000.

2.10 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.11 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

#### ➤ **Accès**

3.1 - 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 fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Une construction pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### ➤ **Voirie**

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules et leur structure devra permettre le passage des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

**ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****➤ Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisées dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2 - En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

**➤ Assainissement****Eaux usées**

4.3 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur (tertre d'infiltration (hors-sol) autorisé en cas d'impossibilité technique de toute autre solution). Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.7 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

**Eaux pluviales**

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité avérée, 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 de propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

**➤ Electricité - téléphone - télédistribution**

4.9 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.10 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

**ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Par rapport aux *voies départementales*, les constructions devront s'implanter au minimum à 8 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

6.2 - Par rapport aux autres voies, les constructions devront s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes et projetées.

**ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

7.2 - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR****➤ Objectifs**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

**➤ Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

**➤ Constructions existantes**

11.1 - Les *couvertures* des constructions seront restaurées à l'identique, toutefois l'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

11.2 - Concernant les *maçonneries*, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire blanc ou beige). Tout plaquage est à proscrire.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

**➤ Agrandissements et constructions neuves**

11.3 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au

sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

➤ **Bâtiments à usage professionnel et agricole**

11.4 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes claires (blanc pur, blanc cassé...) ou vives sont donc interdites.

11.5 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.6 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

➤ **Clôtures**

11.7 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre et elles devront répondre aux conditions suivantes :

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques
- soit être composées de haies vives d'essences locales.

11.8 - Les clôtures pleines, de bois ou de béton préfabriqué sont interdites.

**ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3- Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **V. LA ZONE NATURELLE**

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

Le **secteur Nhd** correspond à l'habitat isolé en arrière de digue et soumis au risque d'inondation et submersion du bassin de la Sèvre Niortaise. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

Le **secteur Nhi** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel dans un site présentant un risque d'inondation. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants et de ne pas aggraver le risque d'inondation, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

Le **secteur NI** pour l'accueil de constructions liées aux campings et activités de loisirs dans un cadre naturel.

Le **secteur Nli** pour l'accueil de constructions liées aux activités touristiques dans un cadre naturel présentant un risque d'inondation.

Le **secteur Nri** est un secteur naturel remarquable, présentant un risque d'inondation, à protéger strictement.

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

### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Pour l'ensemble de la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

En secteur Nri :

1.2 - Toute construction ou installation générant un impact notable sur le milieu naturel.

1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol en zones humides et/ou inondables non liés aux voies et réseaux existants.

### **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour tous les secteurs de la zone N :

2.1 - Les infrastructures, et les constructions techniques d'intérêt général légères et réversibles à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.2 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

2.3 - Les aménagements légers non bâtis (sentiers pédestres, signalétique, petit mobilier...) destinés à l'accueil du public.

En secteur Nh :

2.4 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes dans la limite d'une extension maximale de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante à la date d'entrée en application du présent règlement.

2.5 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.6 - Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, notamment les bâtiments d'élevage ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que leur aspect extérieur soit conservé ;
- que l'assainissement soit réalisable.

2.7 - Les garages et installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes, implantées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Nhi :

2.8 - La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve que :

- le sinistre ne soit pas dû au risque d'inondation ;
- que l'emprise au sol et la hauteur du bâtiment reconstruit soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré ;
- que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

2.9 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes sous conditions :

- d'un maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires par rapport à l'existant à la date d'approbation du présent règlement ;
- que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage,

2.10 - Les annexes sous réserves :

- qu'elles soient réalisées en poteaux et couverture, implantées à proximité immédiate du bâti existant ;
- qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation ;
- d'une bonne intégration paysagère.

2.11 - Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, notamment les bâtiments d'élevage ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien ;
- que leur aspect extérieur soit conservé ;
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que le risque d'inondation du secteur soit pris en compte et ne soit pas aggravé.

En secteur Nhd :

2.12 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

2.13 - La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve que :

- le sinistre ne soit pas dû au risque d'inondation ;
- que l'emprise au sol et la hauteur du bâtiment reconstruit soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré ;
- que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

2.14 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes sous conditions :

- que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- d'une extension d'un maximum de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher rapport à l'existant à la date d'approbation du présent règlement ;
- que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage,

En secteur Ni :

2.15 - Les infrastructures, les cheminements doux (piétons et cycles, sentiers balisés ...), les constructions techniques d'intérêt général ou collectif (station de lagunage, poste de transformation, station d'épuration, château d'eau...) à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.16 - Les abris légers à bestiaux et à fourrages, à condition qu'ils soient fermés uniquement sur 3 côtés, que la hauteur du faîtage n'excède pas 4,5 mètres, pour une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> et qu'ils soient démontables, sans fondation ni soubassement. La structure de ces constructions et les parois de celles-ci seront en bois de couleur naturelle ou peint de couleur sombre.

En secteur Nl et Nli :

2.17 - Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

2.18 - Les constructions nécessaires à l'exploitation des terrains de camping dès lors qu'elles permettent une amélioration des équipements sanitaires ou une mise aux normes des installations existantes.

2.19 - Les constructions et installations sportives ou de loisirs sous réserve d'une bonne intégration paysagère (piscine, restauration rapide, aire de jeux...).

2.20 - Les constructions et installations sportives, de loisirs, commercial, artisanal, de spectacles, de restauration et de services, sous réserve cumulative :

- de la conduite d'une étude d'incidences natura 2000,
- que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage,
- d'une bonne intégration paysagère (piscine, restauration rapide, aire de jeux...).

2.21 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

2.22 - La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve que :

- le sinistre ne soit pas dû au risque d'inondation ;
- que l'emprise au sol et la hauteur du bâtiment reconstruit soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré ;
- que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

2.23 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes sous conditions :

- que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;

- d'une extension d'un maximum de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires par rapport à l'existant à la date d'approbation du présent règlement ;
- que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage,

En secteurs Nri :

2.21 - Les abris légers à bestiaux et à fourrages, à condition qu'ils soient fermés uniquement sur 3 côtés, que la hauteur du faîtage n'excède pas 4,5 mètres, pour une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> et qu'ils soient démontables, sans fondation ni soubassement. La structure de ces constructions et les parois de celles-ci seront en bois de couleur naturelle ou peint de couleur sombre.

2.22 - La reconstruction après sinistre sauf si le sinistre est du au risque d'inondation.

2.23 - L'extension des constructions existantes à usage agricole, à condition que le niveau bas de plancher soit à une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote indiquée sur le plan de zonage.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

#### ➤ Accès

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

3.2 - Une construction pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### ➤ Voirie

3.3 - Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

### **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ➤ Assainissement

##### **Eaux usées**

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur (tertre d'infiltration (hors-sol) autorisé en cas d'impossibilité technique de toute autre solution). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.3 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4 - Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

##### **Eaux pluviales**

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, aménagement ou installation nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité avérée, 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 de propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.7 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

4.8 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

**ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

**ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

En secteurs Nh, Nhi et Nhd :

7.2 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

**ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction à laquelle elle s'adosse.

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR**

➤ **Objectifs**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

### ➤ **Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ➤ **Constructions anciennes et existantes**

11.1 - Concernant les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

### ➤ **Constructions neuves**

11.2 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### ➤ **Bâtiments annexes**

11.3 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ➤ **Clôtures**

11.4 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres et elles devront répondre aux conditions suivantes :

- soit être réalisées en grillages, en treillages métalliques ou en bois ;
- soit être composées de haies vives d'essences locales.

11.5 - Les clôtures pleines, de béton ou préfabriquées sont strictement interdites.

## **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les demandes de défrichement sont irrecevables. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1-1 du Code Forestier.



13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.