

Département de la Charente-Maritime  
Commune de VOUHE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Elaboration

**DOSSIER D'APPROBATION**

**Pièce n°3a**  
**Règles écrites**

U 363

P.L.U.	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
Élaboration	Le 18 août 2003	Le 18 novembre 2004	Le 25 Août 2005	Le 25 avril 2006

Vu pour être annexé à la  
délibération du 25 avril 2006

Le Maire,

Avril 2006

## Sommaire

<b>Titre 1 :</b> <b>Dispositions générales.....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 2 :</b> <b>Dispositions applicables à la zone urbaine.....</b>	<b>11</b>
<b>Titre 3 :</b> <b>Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....</b>	<b>32</b>
<b>Titre 4 :</b> <b>Dispositions applicables à la zone agricole.....</b>	<b>44</b>
<b>Titre 5 :</b> <b>Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>49</b>

# Titre 1 : Dispositions générales

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Vouhé.

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

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

– les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

– 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 oeuvre 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 la Réglementation Sanitaire en vigueur,

– la loi S.R.U

– la loi U.H

– 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 règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,

– les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

– des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

– des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

– des espaces soumis à une protection d'architecture,

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **a) La zone urbaine dite "zone U"**

Correspondant 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.

#### **b) La zone à urbaniser dite "zone AU"**

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### **c) La zone agricole dite "zone A"**

Correspondant à des 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 et à l'exploitation agricole.

#### **d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"**

Correspondent 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.

## 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. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

### – 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 fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### – Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour 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 de ces chemins.

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

**ARTICLE 6 - DENSITE****I. 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 oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

**II. Coefficient d'occupation des sols**

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

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le COS n'est pas réglementé en zone A et zone N.

**III. 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.

**ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (\*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

• *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*

b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- les garages collectifs de caravanes,

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

## ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

– d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

– et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine) ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles à Poitiers.

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

## ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains en **espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## **ARTICLE 11 – ZONE INONDABLE**

La carte des paramètres physiques de la crue centennale donne des isocotes tous les 50 m en moyenne ou celles situées de part et d'autre de singularité marquantes.

La carte de l'aléa permet par recoupement des paramètres hauteurs et vitesses, de comparer des zones en fonction du risque encouru.

En zone inondable aucune construction nouvelle destinée pour l'habitat sera autorisée. Toutefois, un bâtiment détruit par la tempête de 1999 sous réserve d'être reconstruit en poteaux et couverture.

Isocote : ligne de cote de référence NGF de hauteur d'eau par rapport à une crue centennale.

## **ARTICLE 11 - SOUS-SOL**

La mise en œuvre de sous sol est interdite sur tout le territoire communal.

## **ARTICLE 12 – CLÔTURES ET BALISAGES DES PISCINES**

La loi relative à la sécurité des piscines du 03 janvier 2003 rend obligatoire la pose d'un dispositif de sécurité normalisé destiné à prévenir les risques de noyade dans les piscines privées non closes.

Le dispositif de sécurité doit être conforme soit aux normes françaises soit aux normes, spécifications techniques ou procédés de fabrication prévus par la réglementation d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

## **ARTICLE 13 - PRINCIPES DE RECIPROCITE**

Article L. 111-3 du code rural :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

**ARTICLE 14 - RAPPEL DE PROCEDURE**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme) ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans les secteurs Ua du PLU et les secteurs Nh. Ces différents secteurs sont repérés sur un document graphique des annexes du PLU.
4. 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 (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
5. 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 (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.
6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
7. En application des dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes.

## **Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend six secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteur Ua correspond au centre du bourg et Le Breuil.
- Le **secteur Uai** est une partie du secteur Ua qui se situe en zone inondable.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ubb** est un secteur urbain situé face à Blaméré.
- Le **secteur Ugv** est un secteur d'habitat destiné aux gens du voyage.
- Le **secteur Ux** est destiné à recevoir des activités artisanales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles des secteurs Ua, Uai, Ub et Ugv sont écrites en chapitre 1.

Les règles du secteur Ubb sont écrites en chapitre 2

Les règles des secteurs Ux sont écrites en chapitre 3.

## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Uai, Ub ET Ugv

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les secteur Ua correspond au centre du bourg et Le Breuil.

Le **secteur Uai** est une partie du secteur Ua qui se situe en zone inondable.

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

Le **secteur Ugv** est un secteur d'habitat destiné aux gens du voyage.

### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles ;

Les installations soumises à autorisation, sauf celles mentionnées en article 2 ;

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;

La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;

Les constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

en secteurs Ua, Uai et Ub :

La création de camping caravanning.

Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.

En secteur Uai :

Toute construction nouvelle destinée à l'habitat et la création de nouveau logement.

En secteur Ugv :

Toutes constructions et installations non décrites en U2.

### ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

L'extension des bâtiments agricoles sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.

En secteurs Ua et Ub :

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

- a) 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, etc...
- b) 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.

En secteur Uai :

La reconstruction après sinistre, sauf si le sinistre est du aux risque d'inondation.

Une seule extension, à la date d'approbation du présent PLU, de 30 m<sup>2</sup> en emprise au sol des constructions d'habitation sous réserve d'une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au dessus de l'isocote la plus grande indiquée sur le plan de zonage de part et d'autre du bâtiment concerné.

Rappel : les escaliers extérieurs ne sont pas autorisés pour accéder aux extensions.

les annexes sous réserve qu'elles soient réalisées en poteaux et couverture.

En secteur Ugv :

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage (sanitaires, logement de gardien, pièces de vie,...)

Le stationnement de caravanes.

**ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services tels pompiers, ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

#### Eaux usées

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 les réseaux d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain. Les citernes de récupération doivent être enterrées.

### Electricité – téléphone – télédistribution

Les réseaux seront enfouis sauf impossibilité technique reconnue.

## **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE 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 U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

### En secteurs Ua et Uai :

Le pignon de la construction principale doit être implanté :

- à la limite de l'alignement ;

Toutefois, une implantation différente peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

### En secteur Ub :

Les constructions peuvent être implantées:

- soit partiellement ou totalement à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ;
- en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

### En secteur Uqv :

Sans objet.

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

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

### En secteurs Ua et Uai :

Les constructions peuvent jouxter une des limites séparatives.

Si les constructions ne jouxtent pas la limite, elles doivent respecter une distance par rapport aux autres limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres et la continuité sur rue devra être assurée au moyen d'une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

### En secteur Ub :

Les constructions principales ou annexes 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 totale sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

### En secteur Ugv :

Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### En secteurs Ua, Uai, et Ub :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faitage.

### En secteur Ugv :

sans objet.

Rappel pour tous les bâtiments dépassant la hauteur maximale :

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faitage).

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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.

### Architecture contemporaine :

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

### Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

L'utilisation de techniques tels que panneaux solaires ne sera admise que si ils font l'objet de mesures d'intégration.

### Ouvrages liés à l'eau :

Les ouvrages liés à l'eau à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces ouvrages et leur fonction soient préservés.

Toute intervention sur ces ouvrages doit révéler et mettre en valeur la structure originelle de ces ouvrages.

La suppression, le busage, le détournement de la fonction de ces ouvrages sont interdits.

### En secteur Ua et Uai :

#### **Rénovations et aménagements des constructions anciennes**

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante ;
- soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

### Toiture :

Pour les rénovations de toitures on privilégiera l'utilisation de tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

### Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façades et éléments de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs choisies seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées,

### Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public ainsi que l'utilisation de linteaux en béton . On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

### Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées, Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

### Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

### Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction et non visibles du domaine public.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

### **Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire, et extension du bâti pierre**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

#### Volumes :

Les volumes seront simples. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage (en zone Ua);

#### Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32°. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux.

#### Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ... pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...); la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

#### Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées, D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

#### Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur comprise entre 1.50 m (minimum) et 2.00 m (maximum sauf pour les piliers)..
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur comprise entre 1.50 m (minimum) et 2.00 m (maximum sauf pour les piliers).

- soit d'une murette enduite de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint d'une hauteur comprise entre 1.50 m et 2.00 m ; les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC etc.... sont interdites (de même que les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants ( rails) doivent être situés sur la propriété.

#### Clôtures sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur de 2.00 m maximum.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximum de 2.00 m,
- soit d'une murette enduite de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint d'une hauteur maximum de 2.00 m ; les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC etc.... sont interdites (de même que les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m. Ce type de clôture sera obligatoire en limite de zone naturelle.

#### En secteur Ub et Uqv :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

#### Volumes :

Les volumes seront simples.

#### Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32°. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

#### Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ... pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...); la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées, D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit de 1.60 m maximum
- soit d'un muret enduit de 0,90 m maximum surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC à claire voie etc le tout n'excédant pas 1,60 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m.

Clôtures sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit de 2.00 m maximum
- soit d'un muret enduit surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC à claire voie etc le tout n'excédant pas 2 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m. Ce type de clôture sera obligatoire en limite de zone naturelle.

Clôtures dans la zone inondable :

Les clôtures ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux.

**ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

En cas de création de logement par changement de destination ou division de logement :

- 1 place de stationnement par logement créé

En cas de construction neuve :

- 2 places par logement.

Il est précisé que les changements de destination de garages existants seront interdits si le projet ne comporte pas de solution compensatoire équivalente.

En secteurs Ua et Uaj :

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

La plantation d'espèces locales est recommandée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il est demandé 10 % d'espaces communs (espaces verts, espaces de jeux...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage à préserver :

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 avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Ouvrages liés à l'eau :

Toute plantation de part et d'autre des ouvrages est interdite.

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ubb

Le secteur Ubb est un secteur urbain situé face à Blaméré.

### ARTICLE Ubb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Constructions

Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usages agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

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

Les constructions nouvelles à usage industriel.

#### Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, exceptés ceux qui sont liés aux aires de jeux et aux aires de stationnement.

#### Installations classées

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.

#### Carrières

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

#### Terrains de camping et stationnement de caravanes

Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles.

### ARTICLE Ubb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### Constructions

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.

L'extension des bâtiments agricoles sous réserve que soient mises en oeuvre les dispositions afin de les rendre compatibles avec les milieux environnants et sous réserve de réduire les éventuelles nuisances.

#### Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration ou à autorisation, 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 oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

#### Divers

Les affouillements ou exhaussements 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.

## **ARTICLE Ubb 3 - ACCES ET VOIRIE**

### Accès

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.

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.

### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 3 m.

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.

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

## **ARTICLE Ubb 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### Eau potable

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 domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations 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. 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. 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.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

#### Electricité – téléphone - télédistribution

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. 4.8 – Dans le cas de restauration, par création d'un ou plusieurs logements, d'un immeuble existant, et en cas de renforcement du réseau, celui-ci sera réalisé obligatoirement en souterrain

**ARTICLE Ubb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE Ubb 6 - 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 Ubb 7 - 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 3m).

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes, justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**ARTICLE Ubb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Ubb 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ubb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres au faîtage. 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.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principales ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE Ubb 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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.

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 m au-dessus du niveau moyen de l'axe de la voie. Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0,50 m, le rez-de-chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.

Concernant l'extension des *bâtiments agricoles*, ceux-ci 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.

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.

### Objectifs :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg ancien et des hameaux traditionnels. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine 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.

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. L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

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'oeuf ».

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.

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

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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les grillages simples sur poteaux, insérés dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunellier, buis, cornouiller...);
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'éléments en bois ou PVC à claire voie.

Sur emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs de pierres, de parpaings enduits ou palissades en bois ;
- les grillages simples sur poteaux, insérés dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunellier, buis, cornouiller...);
- les murettes enduites, surmontées d'un barreaudage vertical simple en métal peint, d'éléments en bois ou PVC à claire voie.

## **ARTICLE Ubb 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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.

Il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement de destination ou division de logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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 Hors OEuvre Nette (S.H.O.N) ;
- 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 Hors OEuvre Nette (S.H.O.N).

## **ARTICLE Ubb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

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

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...).

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.

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.

## **ARTICLE Ubb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Soils (C.O.S) est fixé à 0,4.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

## CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ux

Le secteur Ux est destiné à recevoir des activités artisanales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

### ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

### ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

La création, l'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que le projet corresponde au règlement de la zone d'activités ;

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre si leur affectation ou utilisation est incompatible avec l'affectation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

La création de logements de fonction limitée à un logement par activité dans un volume du bâtiment d'activité, de surface maximale de 100m<sup>2</sup> (SHON).

### ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération.

#### Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE Ux 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

AssainissementEaux usées

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 les réseaux d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les réseaux seront enfouis sauf impossibilité technique.

**ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 m de l'alignement des autres voies

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent ne pas respecter ces dispositions sous réserve qu'il n'y ait pas réduction de la distance d'implantation initiale, ni de risque pour la sécurité des usagers de la route.

**ARTICLE Ux 7 - 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 de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés seront implantés à 10 m minimum des limites séparatives.

**ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

Les clôtures si elles existent auront une hauteur de 2m maximum.

Elles devront être composées :

- Soit d'une grille
- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur enduit.

**ARTICLE Ux 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

**ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences locales seront privilégiées.

Éléments de paysage à préserver :

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 avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

**ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**Titre 3 : Dispositions applicables à la zone  
à urbaniser**

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, 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 projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

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, les secteurs AU sont donc définis dans la pièce n° 4 du PLU « Orientations d'aménagement », comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

- Le secteur AU est une zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU « Orientations d'aménagement ». L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.
- Le secteur AUx est une zone d'activités artisanales, industrielles ou commerciales dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU « Orientations d'aménagement ». L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.
- Le secteur 1AU est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification du P.L.U.
- Le secteur 1AUx est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme destinée aux activités artisanales ou industrielles. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification du P.L.U.

Les règles du secteur AU sont écrites dans le chapitre 1.

Les règles des secteurs AUx sont écrites dans le chapitre 2.

Les règles des secteurs 1 AU et 1Aux sont écrites dans le chapitre 3.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU

Le secteur AU est une zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU : « Orientations d'aménagement ».

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'aménagement » ;

Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre de lotissements ou groupes d'habitation définis à l'article 2.

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable

Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.

La création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

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

les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagunes, poste de relèvement, transformateurs...), 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.

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

La création de logements sociaux dans les opérations groupées ou lotissement inscrit sur une surface de plus de 2 hectares.

### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières inscrites sur les plans de zonage.

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct sur la RD 115 est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

#### Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services tels pompiers, ramassage des ordures ménagères.

Les plans d'aménagement cohérents avec les orientations d'aménagement, doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

### **ARTICLE AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

#### Eau

Tous les modes d'occupations du sol autorisés dans la zone doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### Assainissement

##### Eaux usées

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'eau pluviales.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

##### Electricité – téléphone – télédistribution

Les réseaux seront enfouis sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE 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 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières inscrites sur les plans de zonage.

Les constructions peuvent être implantées:

- soit partiellement ou totalement à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ;
- en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural.

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

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières inscrites sur les plans de zonage.

Les constructions principales ou annexes 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 totale sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Un bâtiment annexe construit à l'alignement sur une parcelle présentant déjà une construction à l'alignement, devra être implanté :

- soit en limite séparative,
- soit adossé à la construction existante à l'alignement.

Toutefois la reconstruction d'un bâtiment sinistré pourra respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

#### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

### Volumes :

Les volumes seront simples.

### Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32°. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

### Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ... pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

### Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées, D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

### Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit de 1.60 m maximum
- soit d'un muret enduit surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC à claire voie etc le tout n'excédant pas 1,60 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m.

### Clôtures sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit de 2.00 m maximum
- soit d'un muret enduit surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC à claire voie etc le tout n'excédant pas 2 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m. Ce type de clôture sera obligatoire en limite de zone naturelle.

**Architecture contemporaine :**

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

**Éléments divers :**

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

L'utilisation de techniques tels que panneaux solaires ne sera admise que si ils font l'objet de mesures d'intégration.

**ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est demandé deux places de stationnement par logement.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

Les essences locales seront privilégiées.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il est demandé 10 % d'espaces communs (espaces verts, espaces de jeux...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage à préserver :

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 avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUx

Le secteur AUx est une zone d'activités artisanales ou de services dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU : « Orientations d'aménagement ».

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

### ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

### ARTICLE AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

La création de logements de fonction limité à un logement par activité dans un volume du bâtiment d'activité, de surface maximale de 100m<sup>2</sup> (SHON) ;

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

### ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'accès direct sur la RD 115 est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

#### Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services tels pompiers, ramassage des ordures ménagères.

**ARTICLE AUX 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

AssainissementEaux usées

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 les réseaux d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les réseaux seront enfouis sauf impossibilité technique.

**ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 15 m par rapport à l'axe des voies ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural.

**ARTICLE AUX 7 - 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 de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés seront implantés à 5 m minimum des limites séparatives.

**ARTICLE AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

Les clôtures si elles existent auront une hauteur de 2m maximum.

Elles devront être composées :

- Soit d'une grille
- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur enduit.

**ARTICLE AUX 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

**ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement engazonnées ou plantées ;

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Eléments de paysage à préserver :

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 avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

**ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU et 1AUx**

Le secteur 1AU est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Le secteur 1AUx est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme destinée aux activités artisanales ou de services. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou du P.L.U.

**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation non inscrite en article 1AU 2.

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs 1AU.

les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagunes, poste de relèvement, transformateurs...), 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.

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

**ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

**ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Sans objet.

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

Sans objet.

**Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole**

## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le secteur Ai se situe en zone inondable. Le secteur est inconstructible.

### Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

#### En secteur Ai :

Toute construction, extension ou installation nouvelle.

### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et à condition d'être implantées, soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

Les activités de diversification agritouristiques réalisées dans le prolongement de l'activité agricole, l'activité de production agricole restant l'activité principale sous réserve qu'elles :

- Soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, sous réserve des possibilités d'extension ou bâtiments neufs construits en harmonie avec le bâti existant ;
- Que l'assainissement soit réalisable.

Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m des zones U, AU et secteurs Nh.

Les carrières sous réserve d'une remise en état du site initial.

### Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE A 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS**

##### Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

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

##### Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

##### Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

En dehors des hameaux, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 m de l'axe des chemins départementaux ,
- 5 m de l'axe des voies communales, et chemins ruraux.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions 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 3,00 m.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et d'intérêt général de superstructure, ainsi que les installations liées à l'agriculture, à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau de rez de chaussée sera limité à 0.50 m au dessus du niveau de la voie. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Eléments de paysage : Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

Eléments de paysage à préserver :

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 avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

**Titre 5 : Dispositions applicables aux  
zones naturelles**

La zone N est une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée en huit secteurs :

- Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Npa** correspond à la ZNIEFF en frange de forêt de Benon
- Le **secteur Npi** correspond aux zones naturelles protégées en zone inondable.
- Le **secteur Nps** correspond aux zones naturelles sensibles.
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel.
- Le **secteur Nhi** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel, en zone inondable, risque fort.
- Le **secteur Nj** correspond aux jardins ou mottes du centre bourg.
- Le **secteur Nji** correspond aux jardins ou mottes du centre bourg, en zone inondable.

## CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles protégées.

Le **secteur Npa** correspond à la ZNIEFF en frange de forêt de Benon

Le **secteur Npi** correspond aux zones naturelles protégées en zone inondable.

Le **secteur Nps** correspond aux zones naturelles sensibles. Dans ces zones humides, tout affouillement est interdit.

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

L'activité artisanale existe dans ces secteurs et peut s'y maintenir.

Le **secteur Nhi** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel, en zone inondable, risque fort.

Le **secteur Nj** correspond aux jardins ou mottes du centre bourg.

Le **secteur Nji** correspond aux jardins ou mottes du centre bourg, en zone inondable.

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Np, Npa, Npi et Nps :  
Toutes construction ou installation.

En secteur Nh et Nhi :  
Toutes construction ou installation non inscrite en article 2.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

En secteur Nh :  
L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants sont autorisés sous réserve qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

L'aménagement, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural.

La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions sauf si leur implantation n'est pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation du secteur.

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

La démolition de bâtiment sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

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 individuel soit réalisable.

Les dépendances de moins de 50 m<sup>2</sup> (SHOB) sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

#### En secteur Nhi :

Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent PLU.

La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

Le changement d'affectation des locaux, à condition de ne pas entraîner une augmentation du nombre de personnes exposées (création de surface habitable), de la vulnérabilité économique des biens, ou des risques, de nuisance en cas d'inondation.

#### En secteur Nj :

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 Nji :

Rappel : le secteur Nji est inconstructible.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

### **ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

**Electricité, téléphone, télédistribution**

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

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la construction ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage ;

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

En zone inondable, les clôtures ne devront pas entraver l'écoulement des eaux.

Ouvrages liés à l'eau :

Les ouvrages liés à l'eau à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces ouvrages et leur fonction soient préservés.

Toute intervention sur ces ouvrages doit révéler et mettre en valeur la structure originelle de ces ouvrages.

La suppression, le busage, le détournement de la fonction de ces ouvrages sont interdits.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Éléments de paysage à préserver :

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 avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Ouvrages liés à l'eau :

Toute plantation de part et d'autre des ouvrages est interdite.