

# COMMUNE DE LANDEVIEILLE

## Plan Local d'Urbanisme



**PIECES ECRITES du  
REGLEMENT  
Dossier d'approbation n°2  
25 Juin 2019**

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du POS			Le 21 août 1980
Révision n° 1 du POS	Le 10 août 1976		
Révision n° 2 du POS	Le 08 novembre 1985	Le 27 mai 1988	Le 12 janvier 1989
Elaboration du P.L.U.	Le 13 mai 2005	Le 06 juillet 2010	Le 28 juin 2011
Modification simplifiée n° 1	Le 26 novembre 2011	Le 06 juillet 2010	Le 21 décembre 2011
Modification n° 1 du PLU	Le 20 janvier 2015	septembre 2016	Le 20 décembre 2016
Modification simplifiée n° 2	Le 08 février 2019	Le 03 avril 2019	Le 25 juin 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25/06/2019*

*A LANDEVIEILLE le 11/07/2019*

*Pour le Maire, l'adjoint délégué : Isabelle DURANTEAU*

## **- SOMMAIRE -**

<b><u>CONTENU ET DEFINITIONS</u></b>	<b>3</b>
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>	<b>8</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u></b>	<b>19</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	20
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up	31
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	43
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	50
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL	59
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u></b>	<b>68</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp	69
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa	81
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL	90
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	99
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u></b>	<b>106</b>
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u></b>	<b>116</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict	117
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nd	124
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh	133

## CONTENU ET DEFINITIONS

### 1 - LE REGLEMENT DU PLU

Il comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit sur le modèle suivant :

#### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

- Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

#### Section II - Conditions de l'occupation des sols

- Article 3 – Desserte des terrains et accès aux voies publiques
- Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 – Stationnement des véhicules
- Article 13 – Espaces libres et plantations
- Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

La section I définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions particulières.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Le contenu de chaque règlement de zone et de secteur est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger, ...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement.

### 2 - LEXIQUE ET DEFINITIONS

#### 2.1 - Accès

L'accès au terrain d'assiette du projet correspond à l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

L'accès aux voies publiques ou aux places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2.2 - Alignement

Pour l'ensemble des zones du présent règlement, les limites riveraines des voies publiques et des emprises publiques (domaine public) correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Sont toutefois exclues du champ d'application de l'article 6 les limites communes aux espaces verts publics et aux cours d'eau, qui doivent être assimilées à des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de voie, de carrefour ou de place par servitude d'alignement, ou s'il est prévu un emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 6.

## 2.3 - Amélioration du confort sanitaire

L'amélioration du confort sanitaire à laquelle il est fait référence à l'article 7 de certaines zones, consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité (sécurité, salubrité et équipement des logements) telles qu'annexées au code de la construction et de l'habitation

## 2.4 - Attique

Est considérée comme **attique** le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 mètre de la verticale de la façade. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

## 2.5 - Changement de destination

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

## 2.6 - Construction

La notion de construction n'est pas définie par le code de l'urbanisme. Ce terme générique englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable.

La notion de construction, au sens des dispositions du code de l'urbanisme, doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation et en particulier la construction de bâtiments, c'est-à-dire d'édifices qui présentent un espace intérieur utilisable,
- Les installations et ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous sol ou en surplomb du sol.

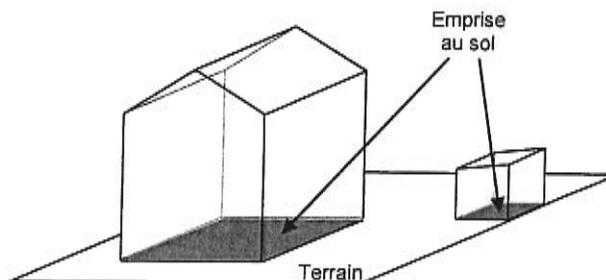
## 2.7 - Distances

Les distances énoncées aux articles 6, 7, et 8 propres à chaque zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

## 2.8 - Emprise au sol et coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain (cf. schéma ci-contre).

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre d'une part la surface obtenue par projection verticale de toutes parties des constructions (y compris les annexes), et d'autre part la surface du terrain.



Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Les constructions de sous sol enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).

Sont également exclues les parties les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point au moins égale à 6 mètres.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, aux parcs de stationnement.

Pour les opérations groupées, le coefficient d'emprise au sol est déterminé globalement, ainsi qu'il est dit à l'article 2.15 ci-après.

## 2.9 - Emprise des voies

Les emprises des voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements (piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises...) à l'exclusion des voies ferrées et des voies fluviales. Les espaces verts ne sont pas comptabilisés dans l'emprise des voies.

## 2.10 - Extensions / Annexes

Est considérée comme extension l'agrandissement vertical ou horizontal d'un bâtiment existant. Une construction accolée, réalisée sur le même terrain et présentant une liaison fonctionnelle avec le bâtiment existant principale est considérée comme une extension.

L'annexe est une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, séparée ou non de celle-ci (y compris les piscines couvertes ou non, non accessible au public, quelque soit la zone).

## 2.11 - Façades principales

Sont considérées comme façades principales d'une construction les façades comprenant une ou plusieurs baies de dimensions supérieures ou égales à 1,0 m x 1,5 m (largeur x hauteur).

## 2.12 - Fond de parcelles

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels ils n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

### 2.13 - Hauteurs d'immeuble

La **hauteur maximale** est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Au dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Par exception, certains articles font référence à la **hauteur absolue**, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Dans le cas d'immeuble terrasse et de bâtiment industriel, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Est considérée comme **attique** le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 mètre de la verticale de la façade. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

### 2.14 - Lotissements anciens

Dans les lotissements de plus de 10 ans pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. (Article L 442-14 du code de l'urbanisme).

### 2.15 - Opération groupée

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;

### 2.16 - Pleine terre

Un espace non construit est dit de « pleine terre » dans la mesure où :

- son revêtement est perméable ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 2 mètres ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement ainsi que les circulations (allées, ...) conçues en surfaces perméables ou drainantes, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (dalles alvéolées, surfaces sablées/stabilisées, gazon renforcé, pavés non jointoyés sur lit de sable, ...) ne sont pas considérés comme espaces de pleine terre.

### 2.17 - Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnements exigé à l'article 12 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

### 2.18 - Unité foncière

Une unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non séparé par une emprise privée ou publique. Il peut ainsi s'agir :

- soit du terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération groupée,
- soit de l'ensemble formé par des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites « de cours communes ».

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

### 2.19 - Voies ouvertes à la circulation automobile

La notion de voies ouvertes à la circulation automobile s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...).

### 2.20 - Surface de plancher

Article R\*112-2 du Code de l'Urbanisme :

*« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».*

## TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe en application des articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

#### ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment :**

**Article L.111-4** (L. n° 2006-872, du 13 juillet 2006, art. 6-1)

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

**Article L.111-9** (L. n° 83-8, du 7 janvier 1983, art. 75-1-2)

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

**Article L.111-10** (L. n° 85-729, du 18 juillet 1985, art. 2-11)

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération

d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

**2 - Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme les articles réglementaires suivants restent applicables nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

**Article R.111-2 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1<sup>er</sup>)**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**Article R.111-4 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1<sup>er</sup>)**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**Article R.111-15 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1<sup>er</sup>)**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R.111-21 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1<sup>er</sup>)**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Par ailleurs on pourra se reporter aux articles R.111-30 à R.111-40 concernant les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs et des caravanes.

### **3 - Servitudes et autres législations**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

3.1 Les zones délimitées à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

3.2 Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

3.3 Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

3.4 Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 code de l'urbanisme ;

3.5 Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et utilisation des sols annexées au P.L.U. ;

3.6 Les lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).

**3.7 Les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique restent applicables, notamment :**

- le code du patrimoine, livre V, titre II, chapitre 4 ;
- le code de la construction et de l'habitation, article L.112-7 ;
- le code pénal, article 322-2 sanctionnant le non respect de ces textes.

En vertu de l'article L.531-14 du code du patrimoine : "Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, 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, lequel prévient la Direction Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1 rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél : 02 40 14 23 30).

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière délimitées sur les documents graphiques du règlement, conformément aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

**1 - La zone urbaine dite "Zone U"** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, est constituée de 5 secteurs :

- Le secteur généraliste (habitat et activités compatibles) du centre bourg ancien (constructions groupées et édifiées en général à l'alignement des voies), repéré par l'indice **Uc** ;
  - Le secteur généraliste périphérique au centre bourg (urbanisation récente) à dominante d'habitat (habitat sous diverses formes et activités compatibles), repéré par l'indice **Up** ;
  - Le secteur spécialisé pour l'accueil des équipements collectifs (bâtiments publics, scolaires, sportifs, de loisirs, ...) repéré par l'indice **Ue** ;
  - Le secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques, repéré par l'indice **Ua**. Le secteur **Ua** comprend un sous secteur **Uaf** (usine des eaux du Jaunay) ;
  - Le secteur spécialisé pour l'accueil des campings et installations de tourisme assimilées, repéré par l'indice **UL**.
- 2 - La zone à urbaniser dite "Zone AU" à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, est constituée de 4 secteurs :**
- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation généraliste, repéré par l'indice **1AU<sub>p</sub>** ;
  - Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, spécialisé pour l'accueil d'activités économiques et repéré par l'indice **1AU<sub>a</sub>** ;
  - Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble spécialisé pour l'accueil des campings et installations de tourisme assimilées, repéré par l'indice **1AUL** ;
  - Le secteur d'urbanisation future à moyen et long termes, repéré par l'indice **2AU**.
- 3 - La zone agricole, dite "Zone A" à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement, est constituée de deux secteurs : le secteur A strict (sans indice) réservé aux activités exclusivement agricoles et un secteur inconstructible repéré par l'indice **Ai**.**
- 4 - La zone naturelle et forestière, dite "Zone N" à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de 3 secteurs :**
- Le secteur **N strict (sans indice)** de préservation des milieux naturels, des sites et des paysages ; Le secteur **N strict** comprend un sous secteur **NL** (aménagement légers de loisirs) ; Le secteur **N strict** comprend également un **sous secteur NLc** (accueil des camping cars).
  - Le secteur de parcs et domaines de caractère repéré par l'indice **Nd** ;
  - Le secteur de hameaux et lieudits dans lequel le développement très limité de l'habitat existant est autorisé, repéré par l'indice **Nh**.
- 6 - De plus les documents graphiques du règlement font apparaître :**
- Les éléments de paysages naturels (tels que parcs, arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements) à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt

patrimonial ou paysager identifié à ce titre par le plan local d'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application des articles R.421-26 et R.421-23) ;

- Les espaces verts à créer et à préserver au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifiés à ce titre par le plan local d'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23) ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par des croisillons fins et délimités en application du 8<sup>ème</sup> de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires ;
- Les entités archéologiques à prendre en compte dans les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol ;
- Les tracés indicatifs de voie de desserte, liaisons piétonnes et cyclables à créer dans le cadre de l'aménagement de secteur d'urbanisation future ;
- Les zones humides à protéger.

## 7 - Espaces boisés classés

Les espaces classés par le plan comme boisés à conserver, à protéger ou à créer font l'objet de dispositions particulières définies à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du code forestier ».

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 », sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code,

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable » sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone et secteur.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

#### **ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone et secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement et d'espaces verts pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, ...), nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 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 zone et secteur.

#### **ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

Le présent règlement se substitue à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en matière de sinistre.

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des secteurs ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes emprises et les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

En cas de reconstitution architecturale le projet est alors soumis aux dispositions du PLU.

**Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :**

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle

que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...

- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine ; dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en Z.P.P.A.U.P. ; il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique ;
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère dominant du secteur dans les zones U et AU (voir à ce propos articles 3.1 à 3.4 des présentes dispositions générales).

#### **ARTICLE 7 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL et AUTRES LEGISLATIONS**

Au même titre que les autres législations, il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

#### **ARTICLE 8 - DISPOSITIONS PROPRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

(application de l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme)

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en Été.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement.

La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

#### **Divisions foncières / Lotissements**

La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.

Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.

Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).

Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.

Composer un parcellaire adéquat, de formes simples, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous)

#### **Implantation / Exposition du bâti :**

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.

Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.

Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

Organiser le bâtiment de façon à positionner :

- les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle,
- les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants

Planter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à planter le bâtiment en retrait de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.

Planter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.

Planter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.

Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.

Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.

Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

### **Volumétrie / Extensions ultérieures / Adaptations aux énergies renouvelables**

La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.

Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.

D'une façon générale, privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté).

Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, surélévation, ...

Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :

- mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
- localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...)),
- mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),

### **Ouvertures :**

La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.

Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3

Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.

Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6

### **Aménagements des abords :**

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).

Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud et Ouest, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.

Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.

Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Été et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.

Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales. Les toitures végétalisées entrent dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Limiter les surfaces bitumées ou cimentées pour les circulations et les parkings. Le recours par exemple à des dalles alvéolées permet à l'eau de pénétrer dans le sol.

## ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites, dans les inventaires des zones humides annexé au Rapport de Présentation du PLU.

Dans les zones humides repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdites :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :
  - les affouillements et exhaussements de sol,
  - le remblaiement et dépôts divers,
  - les opérations d'assèchement, de mise en eau et d'imperméabilisation.

Par exception seuls peuvent être autorisés les aménagements d'utilité publique, tels que :

- les installations et ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Dans tous les cas, il devra être démontré l'absence d'atteinte irréversible aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope ;

Le cas échéant, la disparition d'une surface de zones humides sera compensée par la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, ou la restauration de zones humides dégradées, sur le même bassin versant et sur une surface correspondant au double de la surface perdue.

#### **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Dans la zone d'aléa moyen liée au risque mouvement de terrain (retrait gonflement des argiles) des études de reconnaissance de sols sont recommandées préalablement à toutes constructions.

L'épandage et l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations sont à éviter.

#### **ARTICLE 11 - SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher s'applique telle que définie dans le Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE 12 - POSSIBILITES EN MATIERE D'INNOVATION**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Cette disposition ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict

### Caractère du secteur :

Le **secteur N strict** recouvre les milieux naturels, les sites et les paysages remarquablement bien préservés de la commune.

Il comprend également l'essentiel des zones humides recensées dans le cadre des SAGEs Vie et Jaunay & Auzance Vertonne.

Les constructions sont en nombre limité.

### Vocation du secteur :

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages et l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

Le secteur N strict comprend un **sous secteur NL** dans lequel des aménagements et des constructions légères de loisirs sont autorisés (vallons dans le bourg dont celui de Cognac, base de loisirs du Lac du Jaunay au Nord Est du territoire, ...)

Le secteur N strict comprend également un **sous secteur NLc** dans lequel les constructions et installations liées à l'accueil des camping cars sont autorisées.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 sont interdites.**

**Dans les zones humides** inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),

à l'exception des cas prévus à l'article 9 des Dispositions Générales du présent Règlement.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

### 2.1 - Dans l'ensemble du secteur N :

- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage ... ) ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau) à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre en vue de les intégrer dans le paysage, des plantations peuvent être exigées afin de créer un filtre visuel ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;

*Les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont soumis à l'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.*

*Les projets d'urbanisation situés dans la zone de dangers significatifs inhérentes aux canalisations de transport de gaz naturel haute pression, doivent être soumis pour avis au gestionnaire, de même que tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage (application du décret 91-1147 du 14 octobre 1991).*

### 2.2 - Dans le sous secteur NL, sont admis en sus, dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne portent pas préjudice à une protection édictée en raison de la sensibilité des milieux naturels,
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation de loisirs du secteur ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public (parking véhicules, aire d'informations, ...) soumises ou non à permis d'aménager, à condition de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères ;
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public (base nautique, parcours sportif, ... y compris parc animalier) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à déclaration préalable (supérieurs à 100 m<sup>2</sup> de superficie et d'une profondeur supérieure à 2 mètres) en vue de la création de plans d'eau d'agrément et de loisirs ouverts au public, à condition de ne pas entraver l'équilibre du régime hydraulique des cours d'eau et de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères portant sur l'ensemble des aménagements ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs autorisés dans le secteur ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux (station d'épuration, lagunes d'assainissement, réservoirs, ...).

*Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité*

*et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.*

**2.3 - Dans le sous secteur NLc, sont admis en sus de l'article 2.1, dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :**

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne portent pas préjudice à une protection édictée en raison de la sensibilité des milieux naturels,
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation de loisirs du secteur ;
- Les aires de stationnement destinés à l'accueil des camping cars limitées à 30 emplacements et à condition de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des aires de stationnement de camping cars autorisées ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux (station d'épuration, lagunes d'assainissement, réservoirs, ...).

**ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

**3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**3.2 - Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les routes départementales.

**ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

**4.1 - Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

**4.2 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

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

#### **6.1 - Voies départementales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés dans les bandes de recul exprimées ci dessus, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

#### **6.2 - Autres voies ouvertes à la circulation automobile**

### 6.2.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

### 6.2.2 - Dispositions particulières

**Services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

### 6.3 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

### 6.4 - Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres en retrait des cours d'eau.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

### 7.2 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

### 7.3 - Dispositions particulières

**Services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

**Amélioration du confort sanitaire** : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

Les installations et constructions autorisées doivent être composées en harmonie avec le site naturel environnant.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**11.2 - Clôtures**

Les clôtures, lorsque celles-ci sont nécessaires, doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le site environnant (ex : grillage à larges mailles (entièrement ajourées) sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins, des lisses en bois, ...). L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section. Les clôtures minérales sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

Les parkings doivent être conçus de manière à éviter toute imperméabilisation du sol.

### **13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur**

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° 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 dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

### **13.3 - Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **13.4 - Protection des talus.**

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**CHAPITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nd**

**Caractère du secteur :**

Le secteur Nd correspond aux parcs et domaines de caractère comprenant des ensembles bâtis dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Parmi ce patrimoine de qualité, il n'existe plus d'exploitation agricole.

**Vocation du secteur :**

Le secteur Nd a pour objet de préserver la qualité du patrimoine paysager et monumental à travers sa mise en valeur et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural. Des constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où leur implantation ne compromet pas la qualité du cadre paysager et respectent les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti.

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

**ARTICLE Nd 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nd 2 sont interdites.

**ARTICLE Nd 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

**2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Nd 2 à Nd 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;

**2.2 - Sont admises dans le respect des articles Nd 2 à Nd 14, et dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :**

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement et de réfection ne doivent pas compromettre pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les constructions nouvelles (y compris les extensions éventuelles) doivent être implantée dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc,
- ⇒ les constructions nouvelles (y compris les extensions éventuelles) doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales,

**les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à destination d'activités hôtellerie et de restauration, culturelle ou touristique ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques autorisées dans le secteur ;
- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions y compris la construction d'annexes ;
- La réfection, l'aménagement, l'extension d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, en activité hôtelière et/ou de restauration, en activité culturelle (musées, parcs à thème, centre d'accueil, ...) ou en activité touristique sous forme de gîte rural et chambre d'hôtes, aux conditions cumulatives suivantes :
  - le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural représentatif du patrimoine bâti local (volumétrie, matériaux traditionnels, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs,
  - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales et de l'ordonnancement de l'ensemble bâti existant,
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme).

*Dans l'ensemble du secteur Nd :*

*Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay*

*Les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont soumis à l'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.*

*Les projets d'urbanisation situés dans la zone de dangers significatifs inhérentes aux canalisations de transport de gaz naturel haute pression, doivent être soumis pour avis au gestionnaire, de même que tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage (application du décret 91-1147 du 14 octobre 1991).*

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE Nd 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

##### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi soit par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile soit par une voie de desserte ou un passage aménagé sur fonds voisins, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### **3.2 - Voies**

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

##### **3.3 - Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les routes départementales.

#### **ARTICLE Nd 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

##### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

### **ARTICLE Nd 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en considération dans tous les cas, et notamment lors des divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

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

*Rappel : Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager (voir article Nd 2).*

#### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

##### **6.1.1 - Règles générales**

L'implantation des constructions nouvelles doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager.

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

#### **6.1.2 - Dispositions particulières**

**Cas de constructions édifiées à moins de 5 mètres** : pour assurer une meilleure composition bâtie, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

**Services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**6.2 - Autres voies et emprises publiques** (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

#### **6.3 - Cours d'eau**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres en retrait des cours d'eau.

### **ARTICLE Nd 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Rappel : Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager (voir article Nd 2).*

#### **7.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

#### **7.2 - Implantation des bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes peuvent être implantés soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

#### **7.3 - Dispositions particulières**

**Services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

**Amélioration du confort sanitaire** : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

**ARTICLE Nd 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE Nd 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur Nd.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...)

**ARTICLE Nd 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

**10.2 - Règles générales**

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

**ARTICLE Nd 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnement et le rythme des façades seront respectés.

**11.2 - Matériaux- enduits extérieurs**

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire ou ocre claire.

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies (linteau, jambages, appui de fenêtres), les corniches et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

### 11.3 - Baies et ouvertures

Les aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,
- à l'exception des portes de garages, les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ; des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades non visibles depuis les espaces publics existants ou projetés,
- les percements en couverture doivent être limités et de petites dimensions.

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

### 11.4 - Toitures

La pente générale et les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement naturel et bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

### 11.5 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Le talutage est interdit.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### 11.6 - Préservation du patrimoine bâti

*Rappel : dans le secteur Nd, tous travaux et projets sont soumis pour avis préalable au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.*

L'ordonnancement et les caractéristiques architecturales du bâti doivent être préservés et mis en valeur. Des travaux d'aménagement, de réfection, voire de reconstruction, peuvent être autorisés, à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

Toute construction nouvelle ou extension doit être conçue pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales et être implantée dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc comme rappelé à l'article Nd 2.1.

### 11.7 - Clôtures

#### 11.7.1 - Dispositions générales

*Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.*

Les murs anciens de qualité (sur voies et espaces publics comme en limites séparatives) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4 mètres maximum) étant autorisé.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

L'emploi de plaques de béton est interdit. Seul un soubassement, limité à 0,2 mètre, est admis dans le cas de clôtures grillagées.

#### **11.7.2 - Mise en œuvre des clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres de pays apparentes où enduit comme les constructions,
- soit par un dispositif à claire-voie simple (type lisses en bois) éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées,
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte, doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées.

L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée dans le cas de prolongement à l'identique des murs de qualité existants (emploi de matériaux similaires). La hauteur ne doit en aucun cas excéder la hauteur des murs existants.

### **ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti.

### **ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte la composition formée par le bâti et le parc, afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations par des plantations équivalentes.

#### **13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur**

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° 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 dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

### **13.3 - Protection des talus.**

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

### **ARTICLE Nd 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.