

# Département de la Vienne (86)

## Commune de COULOMBIERS

Prescription	27/10/2014
Arrêt de Projet	28/06/2019
Approbation	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Poitiers Communauté urbaine pour approbation en date du .

La Présidente, Mme Florence JARDIN



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce V. Règlement



# SOMMAIRE

---

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
TITRE 2 - LEXIQUE .....	16
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE .....	19
Règlement du secteur « U ».....	19
Règlement du Secteur « Ua10 » .....	25
Règlement du Secteur « Ue » .....	29
Règlement du Secteur « Us ».....	35
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER .....	41
Règlement du Secteur « 1AUh ».....	41
Règlement du Secteur « 2AU ».....	47
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	49
Règlement du Secteur « A ».....	49
TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	57
Règlement du Secteur « N » .....	57
Règlement du Secteur « Nh » .....	65
Règlement du Secteur « NL ».....	71
ANNEXE 1 - LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES DANS LE DÉPARTEMENT DE LA VIENNE.....	76
ANNEXE 2 - RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	79



# TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ■ ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Coulombiers.  
Pour rappel, d'autres législations peuvent s'appliquer et s'ajouter au Plan Local d'Urbanisme.

## ■ ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

**Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones :**

- La zone urbaine mixte ou spécialisée, dite « zone U » ;
- La zone à urbaniser, dite « zone AU » ;
- La zone agricole, dite « zone A » ;
- La zone naturelle et forestière, dite « zone N ».

Les délimitations de ces zones sont reportées sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (par exemple « U »).

Les zones comprennent des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (par exemple « Ue »). Sur chacun de ces secteurs, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est autorisé, ce qui est autorisé sous condition(s) et ce qui y est interdit. Ces dispositions se déclinent au niveau de neuf articles.

**Lorsque tout ou partie d'un secteur est soumis à un risque connu, une trame spécifique est repérée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.**

### Dispositions spécifiques de la zone « U »

**La zone urbaine est dite « zone U ».** Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Dispositions spécifiques de la zone « AU »

**La zone à urbaniser est dite « zone AU ».** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

En zone « AU », lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, le cas échéant, 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, par le règlement.

En zone « AU », lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en « 2AU ». Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **Dispositions spécifiques de la zone « A »**

**La zone agricole est dite « zone A ».** Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### ***Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme***

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

- *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [du même code], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L.122-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.*

#### ***Rappel de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme***

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [du même code], les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur comptabilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévues à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.*

#### ***Rappel de l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme***

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 [du Code de l'Urbanisme], dans les conditions fixées par ceux-ci.*

### **Dispositions spécifiques de la zone « N »**

**Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et 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 de milieux naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

#### **Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme**

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

- *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [du même code], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L.122-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.*

#### **Rappel de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme**

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [du même code], les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur comptabilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévues à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.*

#### **Rappel de l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme**

*Peuvent être autorisées en zone N :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 [du Code de l'Urbanisme], dans les conditions fixées par ceux-ci.*

## ■ ARTICLE 3 — LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le tableau présenté ci-dessous énumère les destinations et sous-destinations des constructions telles qu'inscrites dans le Code de l'Urbanisme (articles R.151-27 et R.151-28) au moment de l'élaboration du PLU. Les dispositions du présent règlement renvoient à cette classification.

Destination	Sous-destination	Définition des sous-destinations <sup>1</sup>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

<sup>1</sup> En référence à l'Arrêté du 10 Novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Destination	Sous-destination	Définition des sous-destinations <sup>1</sup>
<b>Habitation</b>	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ». La sous-destination « Logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du Cinéma et de l'Image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination	Sous-destination	Définition des sous-destinations <sup>1</sup>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont systématiquement autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation du secteur.

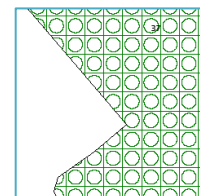
## ■ ARTICLE 4 – INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En complément de la délimitation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également les informations suivantes :

### Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés sont régis par les articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le classement d'un boisement au titre des Espaces Boisés Classés 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 et des arbres remarquables classés comme tels. Pour ces derniers, les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits.



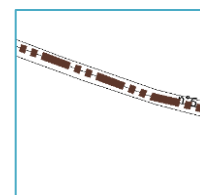
Nonobstant toute disposition contraire, le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

### Les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments, ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer, sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

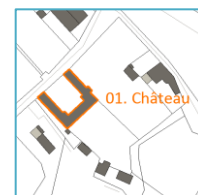
#### ■ Les sentiers piétonniers et chemins de randonnée à conserver ou à créer

Les sentiers piétonniers et chemins de randonnée portés au plan doivent être maintenus. Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas la continuité du cheminement.



## ▪ Les éléments bâtis patrimoniaux

Le bâti patrimonial ne jouissant pas d'une protection au titre des monuments historiques, des sites classés ou sites inscrits a été identifié en vue d'une protection.



**Aménagement, restauration, extension :** les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti d'intérêt culturel, historique ou architectural repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie, en application des dispositions de l'article R.421-17-d du Code de l'Urbanisme.

Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition d'ensemble du bâtiment.

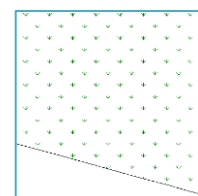
Dans le cas de la protection d'un élément bâti très dégradé dont seuls les murs subsisteraient, les dispositions de rénovation et de restauration sont régies par l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme.

**Ravalement :** les travaux de ravalement d'un élément bâti d'intérêt culturel, historique ou architectural repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie, en application des dispositions de l'article R.421-17-1-d du Code de l'Urbanisme.

**Démolition :** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine sous soumis à permis de démolir, en application des dispositions de l'article R.421-28-e du Code de l'Urbanisme. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, elle pourra être refusée en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

## ▪ Les parcs ou jardins à conserver ou à créer

Les parcs et jardins portés au plan doivent être maintenus. Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et de ses éléments végétaux (arbres notamment) et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles depuis l'espace public. Les cours et espaces utilisés par les véhicules, le cas échéant, seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles en pierre ou pavés de pierre.



## Les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

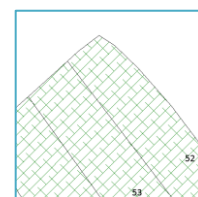
Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments, ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer, sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

## ▪ Les boisements

Les boisements repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou régénérés.

### Défrichements

Selon l'article L.342-1 du Code Forestier, toutes les opérations de défrichement portant sur des massifs d'une surface supérieure ou égale à 1 hectare sont



soumises à autorisation, obligatoirement sous forme d'un Arrêté préfectoral. Le seuil de 1 hectare prend en compte l'ensemble du massif et non simplement la surface à défricher. Suite au Décret du 29 Décembre 2011 portant réforme des études d'impact, les défrichements d'une surface comprise entre 0,5 et 25 hectares font partie des projets pouvant potentiellement être soumis à étude d'impact.

#### Coupes et abattages

Les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Par exception, et en application de l'article R.421-23-2, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- relevant de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme ;
- relevant de l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- relevant des dispositions du livre II du Code Forestier ;
- relevant de l'application d'un Plan Simple de Gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- relevant d'une autorisation délivrée par Arrêté préfectoral.

#### Tous travaux

Tous les travaux de défrichement, coupe ou abattage (hors exceptions listées ci-dessus) d'un boisement repéré aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet, indépendamment de leur surface et de leur autorisation ou non par Arrêté préfectoral ou déclaration préalable, de mesures compensatoires. Un boisement devra être planté dans les mêmes proportions que celui détruit (surface équivalente ou supérieure), sur le territoire communal. Les essences seront adaptées au sol, au climat et au paysage.

La création de pistes forestières, d'accès forestiers et de places de dépôt est autorisée, de même que les débroussailllements liés à la prévention des feux de forêts.

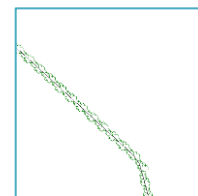
#### ■ Les haies

Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont données en annexe au présent document.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres et arbustes, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

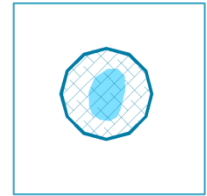
Sont autorisés les abattages en cas d'état sanitaire dûment justifié. Sont également autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. Le remplacement par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage, est alors prescrit (linéaire équivalent ou supérieur).

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire équivalent ou supérieur), sur le territoire communal.



### ▪ Les mares

Les mares repérées aux documents graphiques du PLU doivent être maintenues. Les travaux d'entretien et de réhabilitation (curage notamment) sont autorisés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une mare (comblement notamment) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à la mare de manière irréversible, les principaux critères de décision étant la fonctionnalité esthétique et/ou écologique.

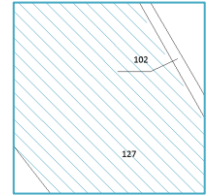


### ▪ Les espaces à dominante humide

Les travaux, aménagements ou constructions mettant en péril l'élément paysager sont interdits.

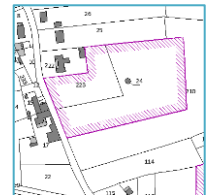
À défaut d'alternative avérée, en cas d'atteinte partielle ou complète à l'élément de paysage repéré, les travaux, aménagements ou constructions concernés devront minimiser leurs impacts et compenser en recréant ou restaurant un espace à dominante humide équivalent sur le plan fonctionnel, paysager et écologique, sur le bassin versant de l'unité foncière où il s'inscrit.

À défaut de compensation sur le même bassin versant, ou dans l'incapacité d'obtenir les mêmes fonctionnalités paysagères et écologiques, la compensation portera sur une surface égale à au moins 200% de l'unité foncière, sur le même bassin versant ou sur un autre bassin versant, sur le territoire communal.



### Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement particulières. Celles-ci sont présentées dans la pièce III du document d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation.



### Les secteurs soumis à servitude au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur identifié aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du document d'urbanisme. Au sein de ce périmètre, en l'attente d'un projet d'aménagement à venir, toute construction ou installation au-delà d'un seuil, précisé au règlement du secteur « 2AUh », est interdite.

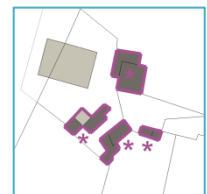


### Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural. Par ailleurs, de nombreux bâtiments sont dispersés dans l'espace rural et n'auront pas les mêmes possibilités d'évolution.

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à condition :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;



- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

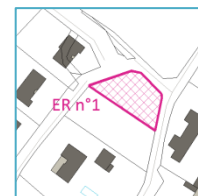
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Seuls sont concernés les bâtiments figurant aux documents graphiques du règlement (étoilage).

### Les emplacements réservés

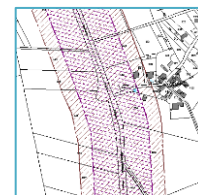
En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

En annexe aux documents graphiques sont précisés leur destination, leur surface, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.



### Les servitudes liées aux infrastructures de transports terrestres

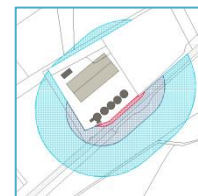
Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme repèrent les périmètres au sein desquels s'appliquent des marges de recul de constructibilité au regard de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, à Coulombiers, une marge de recul de 75 mètres doit être respectée par rapport à l'axe de la RD 611, hors espaces bâtis. Ces périmètres font l'objet de prescriptions déterminées par la réglementation afférente.



### Les périmètres au sein desquels un risque spécifique doit être pris en compte

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme repèrent le périmètre au sein duquel est présent un risque technologique lié à la présence d'une installation industrielle. En fonction de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets des phénomènes dangereux et de la gravité potentielle des accidents susceptibles de découler de l'exploitation industrielle, le périmètre est divisé en trois zones d'effets :

- une zone rouge clair (r) correspondant à un risque fort, dont le principe général est l'inconstructibilité sauf pour les installations compatibles avec cet environnement ;
- une zone bleu foncé (B) correspondant à un risque moyen, dont le principe général est la constructibilité sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques ;
- une zone bleu clair (b) correspondant à un risque faible lié aux effets indirects de surpression (bris de vitre), dont le principe général est la constructibilité sous réserve de résistance à ces effets.



*Risque industriel lié à une installation industrielle : zones rouge clair (r), bleu foncé (B) et bleu clair (b)*

Des prescriptions détaillées sont données au règlement de chaque secteur concerné.

## ■ ARTICLE 5 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

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

La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

### **Desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement**

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

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au Schéma Directeur d'Assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

### **Conditions de gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

## ■ **ARTICLE 6 – ACTES D'URBANISME SPÉCIFIQUES**

### **Lotissement et Permis de construire valant division**

#### ***Rappel de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme***

*Dans les zones « U » et « AU », le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

*Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L.151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

Dans ce cadre, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

### **Reconstruction à l'identique**

Conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie, notamment par un sinistre, est autorisée dans un délai de dix (10) ans, sauf si un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles venait à en disposer autrement.

La reconstruction à l'identique doit être entendue au sens large, dans le respect de l'emprise au sol et des volumes, mais prenant en compte des normes et pratiques constructives actuelles.

## ■ ARTICLE 7 – PORTÉE DE LA RÈGLE, ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions des articles L.152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la législation.

Seules les adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

## TITRE 2 - LEXIQUE

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

- **Accès** : l'accès correspond à la limite parcellaire ou à l'espace (servitude de passage, partie de terrain...) qui permet aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération et qui la relie avec la voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée.
- **Acrotère** : Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps, plein ou à claire-voie.
- **Annexe (construction)** : il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :
  - être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...,
  - ne pas être contiguë à une construction principale.
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Emprise publique** : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, place, espace vert, parc...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
- **Équipements collectifs et de service public** : destination au titre de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.
- **Espace libre de construction** : cette expression désigne les espaces non occupés par les constructions en élévation, les aires extérieures de stationnement, les voies, les cheminements piétons et deux-roues, les rampes d'accès à des sous-sols.
- **Extension (construction)** : il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui lui est contiguë.
- **Limite séparative** : s'entend comme la limite entre deux terrains de nature privée, non assimilables à des voies ou à des emprises publiques.
- **Opération d'aménagement d'ensemble** : constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

- **Retrait** : est apprécié à partir de l'alignement, des limites des voies, mais également par rapport aux limites séparatives.
- **Surface de plancher** : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du mur intérieur des façades après diverses déductions (cf. Décret n°2011-2054 du 29 Décembre 2011).
- **Terrain d'assiette du projet** : aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble.
- **Voie** : il s'agit des emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, de statut public.



# TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

## RÈGLEMENT DU SECTEUR « U »

### SECTEUR URBAIN

#### Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « U »

Destination	Sous-destination	Autorisation <sup>2</sup>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■ Interdit
	Exploitation forestière	■ Interdit
Habitation	Logement	■ Autorisé
	Hébergement	■ Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ Autorisé sous condition
	Restauration	■ Autorisé sous condition
	Commerce de gros	■ Autorisé sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Autorisé sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Autorisé sous condition
	Cinéma	■ Autorisé sous condition
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	■ Autorisé
	Équipements sportifs	■ Autorisé
	Autres équipements recevant du public	■ Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

<sup>2</sup> Pour les sous-destinations autorisées sous conditions 1 et 2, cf. article U2 ci-après.

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article U1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique ou pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques.
- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

### Article U2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations soumises à condition dans le tableau ci-avant, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (habitation) et qu'elles ne sont pas susceptibles de créer des nuisances sonores ou olfactives.
- Toute activité ou construction relevant de la destination « commerce et activités de service », sous réserve de s'inscrire dans les attendus de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Espace de centralité du Bourg de Coulombiers ».

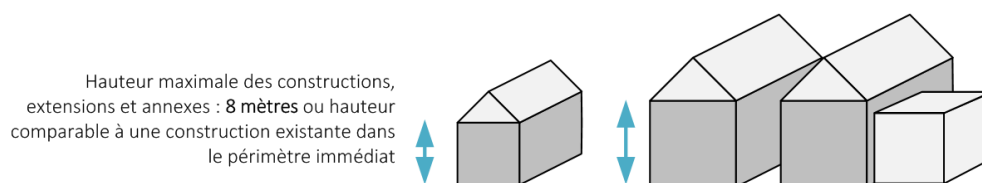
### Article U3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

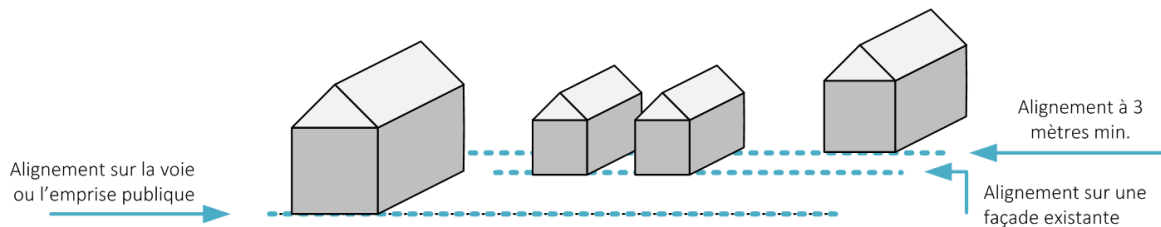
### Article U4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ Volumétrie des constructions

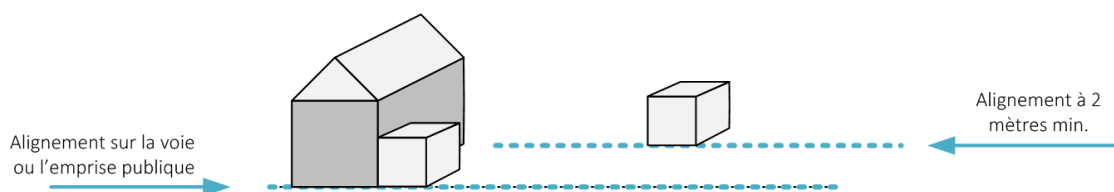


- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit à une hauteur maximale de 8 (huit) mètres,
  - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

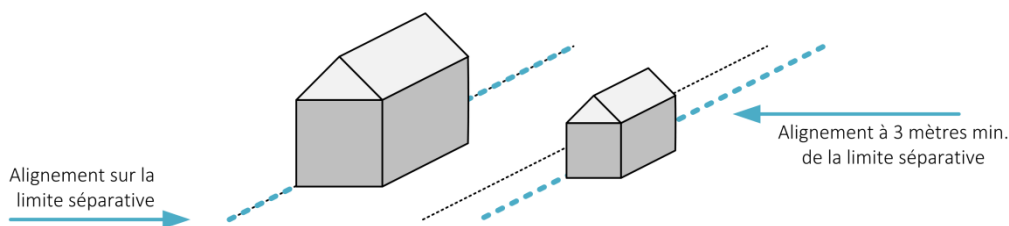


- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

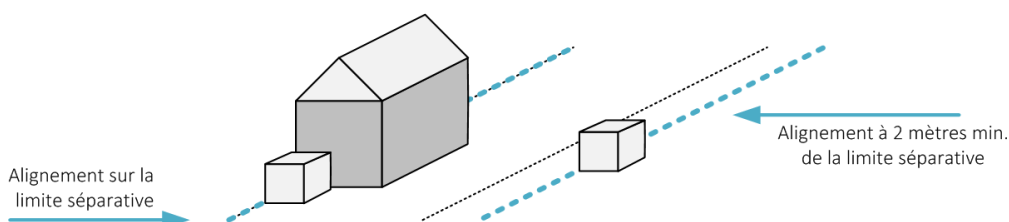


- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.

- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

### **Article U5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

#### **▪ Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin...) doivent être réalisées avec des matériaux qui permettent leur intégration paysagère. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

#### **▪ Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des toitures en place dans le proche champ visuel du projet.
- La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concerne l'ensemble du bâti et dans une perspective d'habitat économe en énergie.
- Pour les annexes (véranda, verrière, piscine...), aucune règle n'est imposée.
- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

#### **▪ Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- La partie maçonnée ne pourra excéder 1,60 mètre de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie, en métal ou en bois, jusqu'à une hauteur de 2,00 mètres.
- Les clôtures à claustra sont interdites en limite du domaine public et sont autorisées en limite séparative.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

### **Article U6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### Article U7 - Obligation en matière de stationnement

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

### ■ SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### Article U8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Article U9 - Desserte par les réseaux

##### ■ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Toute construction ou activité admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute construction ou activité admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- La création ou l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone, ainsi que les nouveaux raccordements, seront souterrains ou sur façade.

##### ■ Conditions de gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

##### ■ Obligations imposées en matière de communications numériques

Non réglementé.



# RÈGLEMENT DU SECTEUR « Ua10 »

## SECTEUR URBAIN AUTOROUTIER

### Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « Ua10 »

Destination	Sous-destination	Autorisation
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	■ Interdit
	Exploitation forestière	■ Interdit
<b>Habitation</b>	Logement	■ Interdit
	Hébergement	■ Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	■ Interdit
	Restauration	■ Interdit
	Commerce de gros	■ Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Interdit
	Cinéma	■ Interdit
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Interdit
	Salles d'art et de spectacles	■ Interdit
	Équipements sportifs	■ Interdit
	Autres équipements recevant du public	■ Autorisé sous conditions
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article Ua10.1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique.
- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

#### Article Ua10.2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations soumises à conditions dans le tableau ci-avant, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (équipements d'intérêt collectif et services publics destinés au service autoroutier).
- Les constructions, installations, ouvrages, aménagements, affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation de l'axe autoroutier.

#### Article Ua10.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### Article Ua10.4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

#### Article Ua10.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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

#### Article Ua10.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### Article Ua10.7 - Obligation en matière de stationnement

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

## ■ SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### Article Ua10.8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

#### Article Ua10.9 - Desserte par les réseaux

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

Sans objet.



# RÈGLEMENT DU SECTEUR « Ue »

## SECTEUR URBAIN À VOCATION ÉCONOMIQUE

Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « Ue »

Destination	Sous-destination	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■ Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	■ Interdit
Habitation	Logement	■ Interdit
	Hébergement	■ Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ Interdit
	Restauration	■ Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	■ Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Interdit
	Cinéma	■ Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires *	■ Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Interdit
	Salles d'art et de spectacles	■ Interdit
	Équipements sportifs	■ Interdit
	Autres équipements recevant du public	■ Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■ Autorisé
	Entrepôt	■ Autorisé
	Bureau	■ Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

\* Entrent dans cette sous-destination les constructions et installations de production d'énergie.

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article Ue1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique.

- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

***De façon spécifique, en secteur soumis à risque technologique lié à la présence d'une installation industrielle portée aux documents graphiques :***

*En zone rouge clair (r) de risque fort*

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets-dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport est interdite, à l'exception des voies de desserte de l'établissement classé et de la zone industrielle.

## **Article Ue2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations soumises à conditions dans le tableau ci-avant, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).
- Toute activité ou construction relevant de la destination « commerce et activités de service », sous réserve de s'inscrire dans les attendus de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Espace de centralité du Bourg de Coulombiers ».
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

***De façon spécifique, en secteur soumis à risque technologique lié à la présence d'une installation industrielle portée aux documents graphiques :***

*En zone rouge clair (r) de risque fort*

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets-dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport est interdite, à l'exception des voies de desserte de l'établissement classé et de la zone industrielle.

*En zone bleu foncé (B) de risque moyen*

Les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques (sont donc notamment interdites les constructions de nouvelles habitations, d'établissements recevant du public, de locaux occupés régulièrement...).

Les voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour sont interdites.

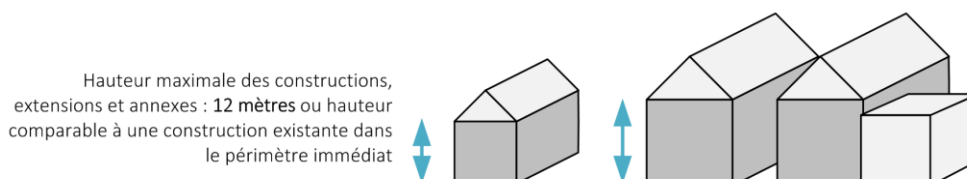
*En zone bleu clair (b) de risque faible*

Les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, sont autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et réalisés de manière à ce que la sécurité des occupants, des bâtiments et des usagers soit assurée face à un aléa correspondant à un effet de surpression de 20 mbar (hPa).

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

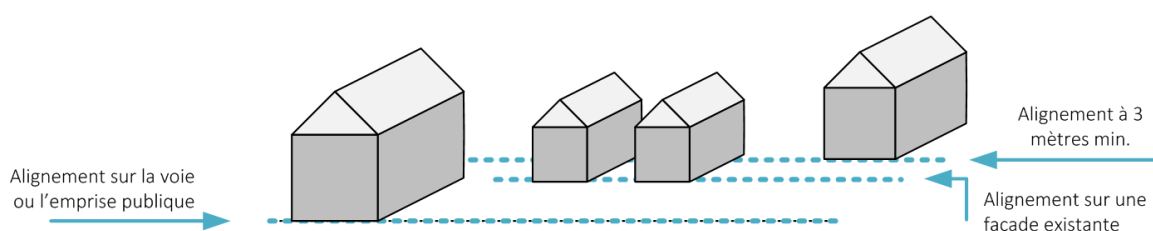
### Article Ue4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ Volumétrie des constructions

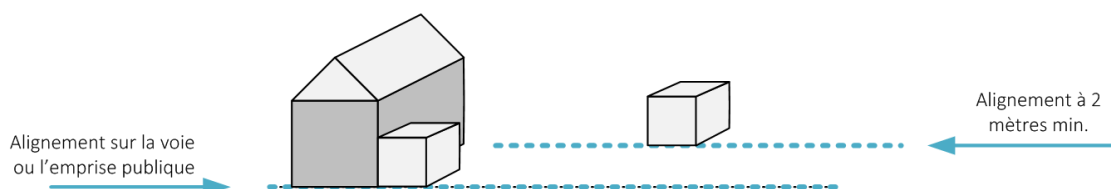


- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit à une hauteur maximale de 12 (douze) mètres,
  - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et à la production d'énergie peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

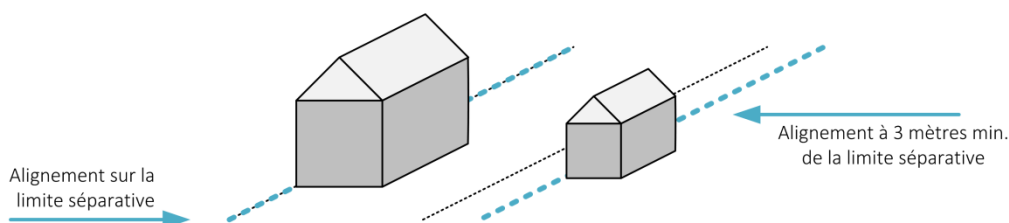


- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

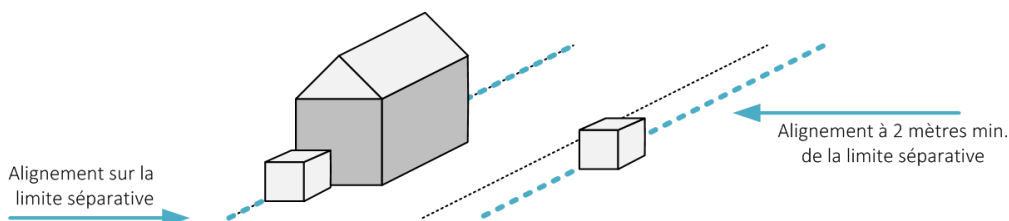


- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et à la production d'énergie peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et à la production d'énergie peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

### Article Ue5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

#### ▪ Caractéristiques architecturales des façades

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

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

#### ■ **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Pour les constructions industrielles et artisanales réalisées en bardage, aucune règle n'est imposée.
- Pour les constructions et rénovations de bâtiments en dur, d'architecture traditionnelle :
  - les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des toitures en place dans le proche champ visuel du projet,
  - la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concerne l'ensemble du bâti et dans une perspective d'habitat économe en énergie.
- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

#### ■ **Dispositions concernant les clôtures**

Non réglementé.

### **Article Ue6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

### **Article Ue7 - Obligation en matière de stationnement**

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

## ■ **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article Ue8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

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

### **Article Ue9 - Desserte par les réseaux**

#### ■ **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un

dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Les effluents d'un autre type (industriel ou agricole notamment) ne pourront être acceptés que si leurs caractéristiques le permettent (avec ou sans prétraitement), en accord avec le gestionnaire du réseau.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

▪ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

▪ **Obligations imposées en matière de communications numériques**

Non réglementé.

# RÈGLEMENT DU SECTEUR « Us »

## SECTEUR URBAIN À VOCATION D'ÉQUIPEMENT ET SERVICES PUBLICS

Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « Us »

Destination	Sous-destination	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■ Interdit
	Exploitation forestière	■ Interdit
Habitation	Logement	■ Interdit
	Hébergement	■ Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ Interdit
	Restauration	■ Interdit
	Commerce de gros	■ Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Interdit
	Cinéma	■ Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	■ Autorisé
	Équipements sportifs	■ Autorisé
	Autres équipements recevant du public	■ Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article Us1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique ou pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques.

- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

#### Article Us2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations soumises à conditions dans le tableau ci-avant, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (équipements d'intérêt collectif et services publics).

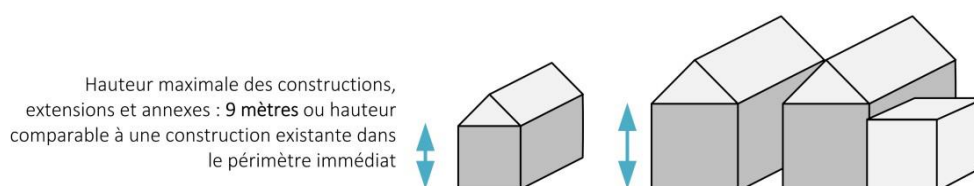
#### Article Us3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

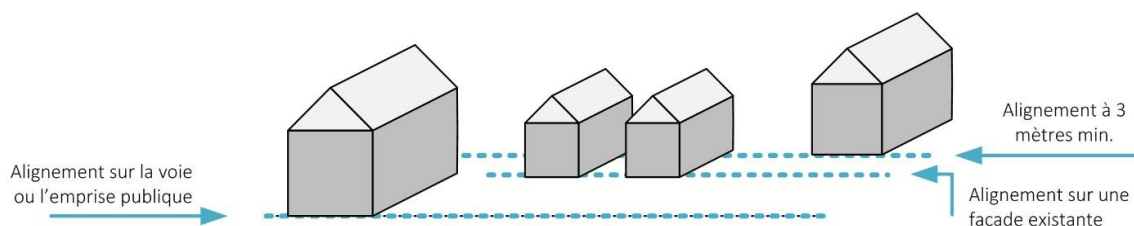
#### Article Us4 - Volumétrie et implantation des constructions

##### ■ Volumétrie des constructions

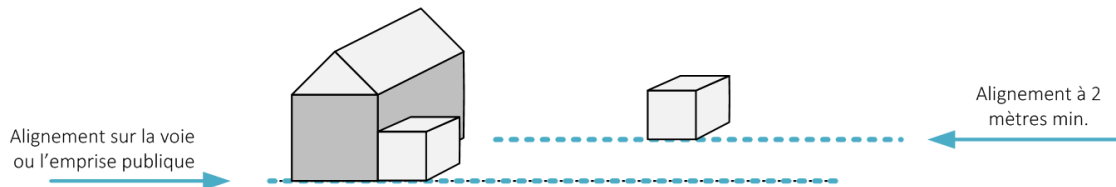


- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit à une hauteur maximale de 9 (neuf) mètres,
  - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

##### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

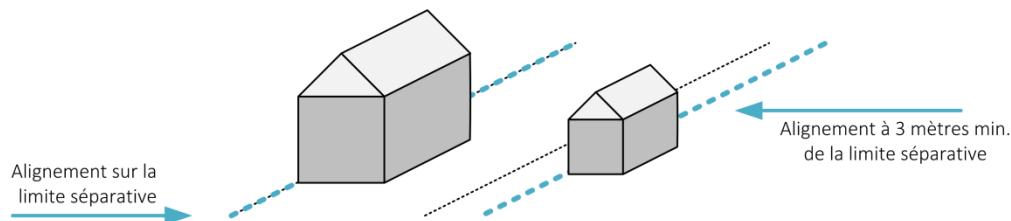


- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

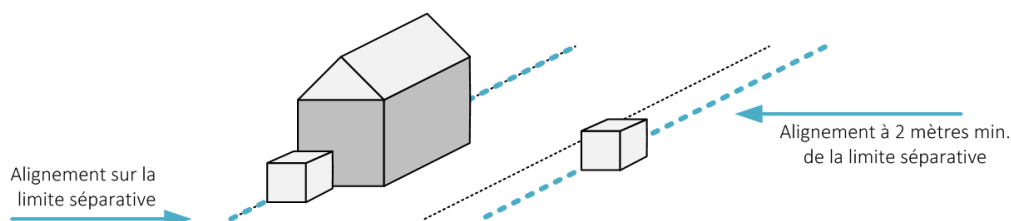


- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

## **Article Us5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

### **■ Caractéristiques architecturales des façades**

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

### **■ Caractéristiques architecturales des toitures**

- Pour les constructions industrielles et artisanales réalisées en bardage, aucune règle n'est imposée.
- Pour les constructions et rénovations de bâtiments en dur, d'architecture traditionnelle :
  - les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des toitures en place dans le proche champ visuel du projet,
  - la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concerne l'ensemble du bâti et dans une perspective d'habitat économe en énergie.
- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

### **■ Dispositions concernant les clôtures**

Non réglementé.

## **Article Us6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

## **Article Us7 - Obligation en matière de stationnement**

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

## **■ SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article Us8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

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

## **Article Us9 - Desserte par les réseaux**

### **▪ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Les effluents d'un autre type (industriel ou agricole notamment) ne pourront être acceptés que si leurs caractéristiques le permettent (avec ou sans prétraitement), en accord avec le gestionnaire du réseau.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

### **▪ Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

### **▪ Obligations imposées en matière de communications numériques**

Non réglementé.



# TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

## RÈGLEMENT DU SECTEUR « 1AUh »

### SECTEUR À URBANISER À COURT TERME À VOCATION D'HABITAT

#### Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « 1AUh »

Destination	Sous-destination	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■ Interdit
	Exploitation forestière	■ Interdit
Habitation	Logement	■ Autorisé
	Hébergement	■ Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ Autorisé sous conditions
	Restauration	■ Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	■ Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Autorisé sous conditions
	Cinéma	■ Autorisé sous conditions
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Interdit
	Salles d'art et de spectacles	■ Interdit
	Équipements sportifs	■ Interdit
	Autres équipements recevant du public	■ Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article 1AUh1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique ou pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques.
- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

### Article 1AUh2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations soumises à conditions dans le tableau ci-avant, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (habitation) et qu'elles sont intégrées à une construction à destination d'habitation.
- Toute activité ou construction relevant de la destination « commerce et activités de service », sous réserve de s'inscrire dans les attendus de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Espace de centralité du Bourg de Coulombiers ».

### Article 1AUh3 - Mixité fonctionnelle et sociale

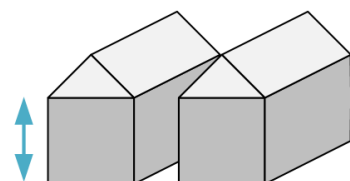
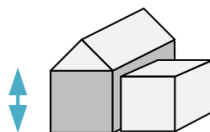
Non réglementé.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article 1AUh4 - Volumétrie et implantation des constructions

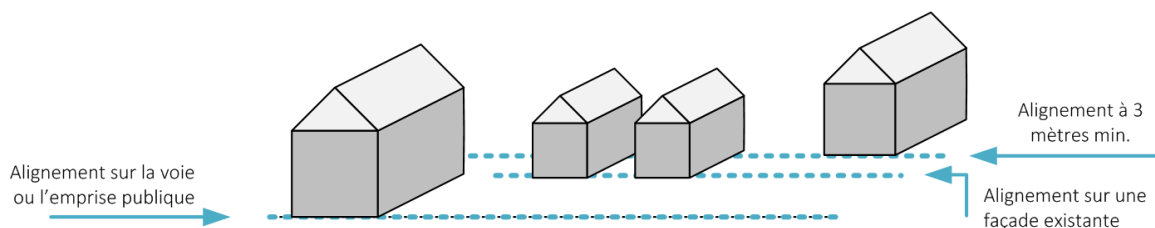
#### ■ Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions, de leurs extensions et/ou de leurs annexes : **6 mètres** ou hauteur comparable à une construction existante dans le périmètre immédiat

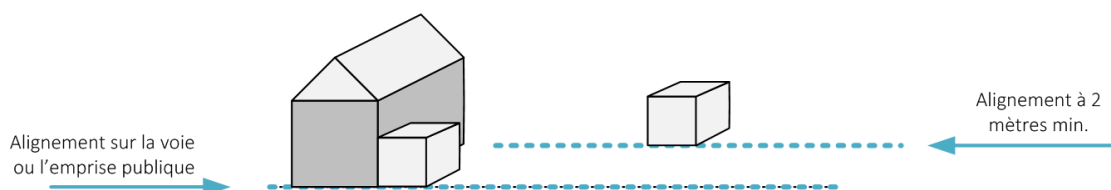


- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit à une hauteur maximale de 6 (six) mètres,
  - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.

## ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

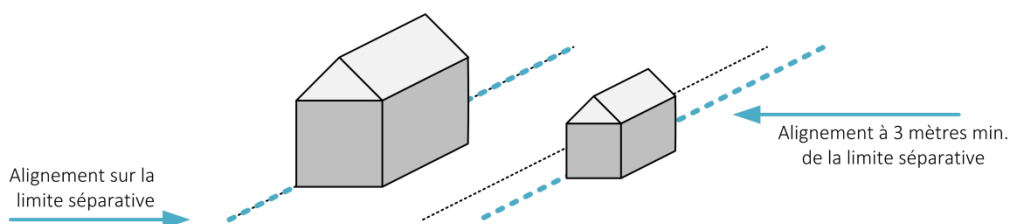


- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

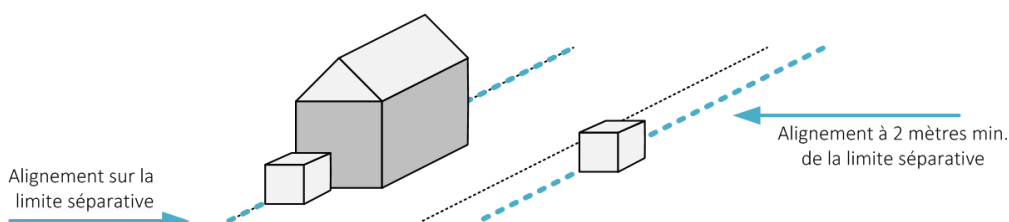


- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

## ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

### **Article 1AUh5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

#### **▪ Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin...) doivent être réalisées avec des matériaux qui permettent leur intégration paysagère. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

#### **▪ Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des toitures en place dans le proche champ visuel du projet.
- La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concerne l'ensemble du bâti et dans une perspective d'habitat économe en énergie.
- Pour les annexes (véranda, verrière, piscine...), aucune règle n'est imposée.
- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

#### **▪ Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- La partie maçonnée ne pourra excéder 1,60 mètre de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie, en métal ou en bois, jusqu'à une hauteur de 2,00 mètres.
- Les clôtures à claustra sont interdites en limite du domaine public et sont autorisées en limite séparative.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### **Article 1AUh6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### **Article 1AUh7 - Obligation en matière de stationnement**

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

### **■ SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **Article 1AUh8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

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

#### **Article 1AUh9 - Desserte par les réseaux**

##### **■ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute construction ou activité admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute construction ou activité admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- La création ou l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone, ainsi que les nouveaux raccordements, seront souterrains ou sur façade.

##### **■ Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

##### **■ Obligations imposées en matière de communications numériques**

Non réglementé.



# RÈGLEMENT DU SECTEUR « 2AU »

## SECTEUR À URBANISER À LONG TERME

### Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « 2AU »

Destination	Sous-destination	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■ Interdit
	Exploitation forestière	■ Interdit
Habitation	Logement	■ Interdit
	Hébergement	■ Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ Interdit
	Restauration	■ Interdit
	Commerce de gros	■ Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Interdit
	Cinéma	■ Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Interdit
	Salles d'art et de spectacles	■ Interdit
	Équipements sportifs	■ Interdit
	Autres équipements recevant du public	■ Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article 2AU1 - Constructions et activités interdites

- Toute construction ou activité est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUh2. L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### Article 2AU2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être nécessaires à l'aménagement préalable du site ou à la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et ouvrages techniques, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, en application de la servitude identifiée au règlement graphique au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme.

#### Article 2AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### Article 2AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

#### Article 2AU5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sans objet.

#### Article 2AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sans objet.

#### Article 2AU7 - Obligation en matière de stationnement

Sans objet.

## ■ SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### Article 2AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

#### Article 2AU9 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

# TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

## RÈGLEMENT DU SECTEUR « A »

### SECTEUR AGRICOLE

Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « A »

Destination	Sous-destination	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■ Autorisé
	Exploitation forestière	■ Autorisé
Habitation	Logement	■ Autorisé sous conditions
	Hébergement	■ Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ Autorisé sous conditions
	Restauration	■ Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	■ Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Autorisé sous conditions
	Cinéma	■ Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Interdit
	Salles d'art et de spectacles	■ Interdit
	Équipements sportifs	■ Interdit
	Autres équipements recevant du public	■ Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article A1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction qui n'est pas visée à l'article A2, dans le respect des réglementations en vigueur.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, pastorales ou sylvicoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

***De façon spécifique, en secteur soumis à risque technologique lié à la présence d'une installation industrielle portée aux documents graphiques :***

#### *En zone rouge clair (r) de risque fort*

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets-dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport est interdite, à l'exception des voies de desserte de l'établissement classé et de la zone industrielle.

### Article A2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les constructions et activités suivantes, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (exploitation agricole et forestière) :

- Les constructions à usage d'habitation, sous condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder les emprises au sol suivantes :

Emprise au sol initiale de la construction	Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois
Inférieure à 50 m <sup>2</sup>	+ 40 %
Entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Entre 100 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Supérieure à 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 10 % pour tous les m <sup>2</sup> suivants
<i>Exemple de calcul pour une maison de 120 m<sup>2</sup> : (40% sur 50m<sup>2</sup>) + (30% sur 50m<sup>2</sup>) + (20% sur 20m<sup>2</sup>) soit une extension maximale possible de 20m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> + 4m<sup>2</sup>, soit 39 m<sup>2</sup>.</i>	

- Les annexes aux bâtiments d'habitation, sous condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.

- Le changement de destination et les travaux nécessaires à celui-ci pour les constructions désignées sur les documents graphiques du PLU (étoilage), à destination d'habitation (logement), de commerce et d'activités de service (artisanat et commerce et de détail, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), sous condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que toute activité ou construction relevant de la destination « commerce et activités de service » s'inscrit dans les attendus de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Espace de centralité du Bourg de Coulombiers ».
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

*De façon spécifique, en secteur soumis à risque technologique lié à la présence d'une installation industrielle portée aux documents graphiques :*

*En zone rouge clair (r) de risque fort*

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets-dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport est interdite, à l'exception des voies de desserte de l'établissement classé et de la zone industrielle.

*En zone bleu foncé (B) de risque moyen*

Les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques (sont donc notamment interdites les constructions de nouvelles habitations, d'établissements recevant du public, de locaux occupés régulièrement...).

Les voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour sont interdites.

*En zone bleu clair (b) de risque faible*

Les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, sont autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et réalisés de manière à ce que la sécurité des occupants, des bâtiments et des usagers soit assurée face à un aléa correspondant à un effet de surpression de 20 mbar (hPa).

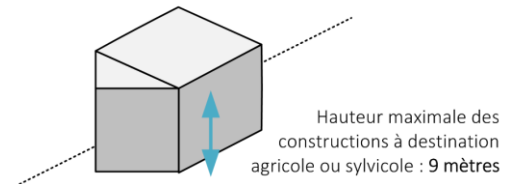
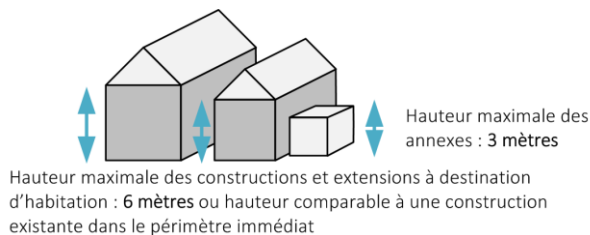
Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

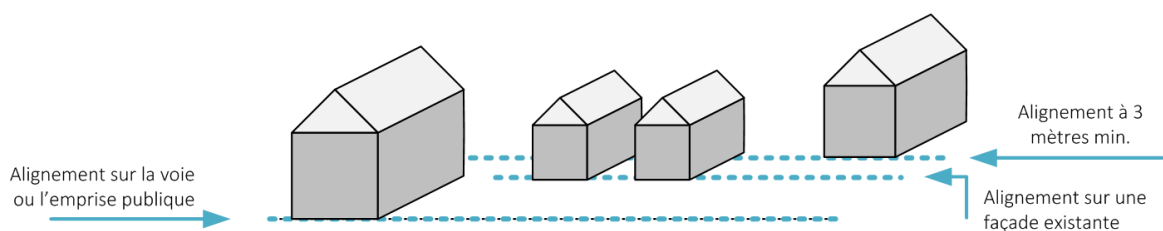
### Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ Volumétrie des constructions

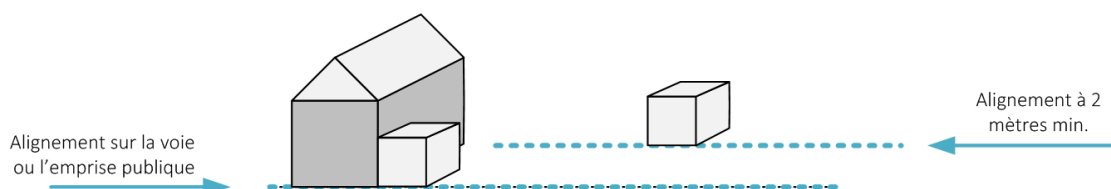


- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, ainsi qu'au stockage et à l'entretien de matériel agricole, peuvent être édifiées à une hauteur maximale de 9 (neuf) mètres. Il peut être dérogé à cette règle en cas de contrainte technique justifiée.
- Les silos peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur construction ne crée pas de risque supplémentaire pour les biens et les personnes, dans le respect de l'ensemble de la réglementation en vigueur.
- Les constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions doivent être édifiées :
  - soit à une hauteur maximale de 6 (six) mètres,
  - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Les annexes des constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 (trois) mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

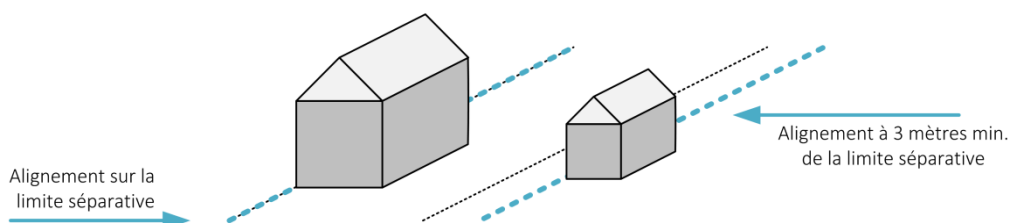


- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.
- Les extensions en prolongement du bâti existant peuvent déroger à cette règle.

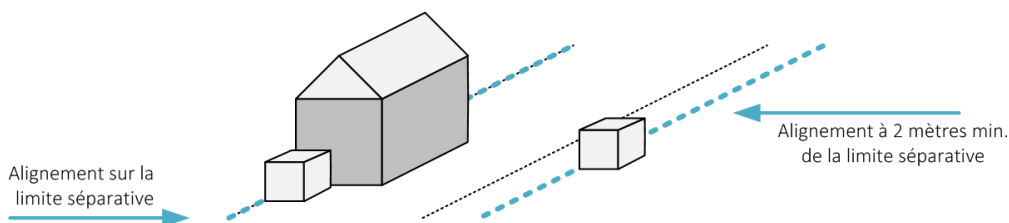


- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

### Article A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

#### ▪ Caractéristiques architecturales des façades

Constructions et installations destinées à l'activité agricole :  
Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes :

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés à proximité immédiate. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Toutes constructions :

- Les bardages d'aspect brillant sont interdits, quelle que soit la destination de la construction.

■ **Caractéristiques architecturales des toitures**

Constructions et installations destinées à l'activité agricole :

- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

Constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes :

- Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des toitures en place dans le proche champ visuel du projet.
- La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concerne l'ensemble du bâti et dans une perspective d'habitat économe en énergie.
- Pour les annexes (vérandas, verrières, piscines...), aucune règle n'est imposée.
- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

■ **Dispositions concernant les clôtures**

Non réglementé.

**Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

**Article A7 - Obligation en matière de stationnement**

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

## ■ SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

**Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

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

## **Article A9 - Desserte par les réseaux**

### **▪ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Les effluents d'un autre type (industriel ou agricole notamment) ne pourront être acceptés que si leurs caractéristiques le permettent (avec ou sans prétraitement), en accord avec le gestionnaire du réseau.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

### **▪ Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

### **▪ Obligations imposées en matière de communications numériques**

Non réglementé.



# TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

## RÈGLEMENT DU SECTEUR « N »

### SECTEUR NATUREL ET FORESTIER

Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « N »

Destination	Sous-destination	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■ Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	■ Autorisé sous conditions
Habitation	Logement	■ Autorisé sous conditions
	Hébergement	■ Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ Autorisé sous conditions
	Restauration	■ Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	■ Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Autorisé sous conditions
	Cinéma	■ Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Interdit
	Salles d'art et de spectacles	■ Interdit
	Équipements sportifs	■ Interdit
	Autres équipements recevant du public	■ Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article N1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, pastorales ou sylvicoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

### Article N2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les constructions et activités suivantes, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (espaces naturels) :

- Toute construction et activité à vocation sylvicole, incluant les pistes et accès forestiers et les places de dépôt, y compris en périmètre de boisement identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sous condition du respect des dispositions générales du présent règlement.
- Les extensions aux bâtiments agricoles, sous condition de ne pas excéder, en une ou plusieurs fois, les emprises au sol suivantes et de respecter une bonne intégration paysagère et environnementale, dans les conditions des articles N4 et N5, ci-après :

Emprise au sol initiale de la construction	Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois
Inférieure à 100 m <sup>2</sup>	+ 100 %
Entre 100 m <sup>2</sup> et 300 m <sup>2</sup>	+ 100 % pour les premiers 100 m <sup>2</sup> + 50 % pour les 200 m <sup>2</sup> suivants
Entre 300 m <sup>2</sup> et 500 m <sup>2</sup>	+ 100 % pour les premiers 100 m <sup>2</sup> + 50 % pour les 200 m <sup>2</sup> suivants + 25 % pour les 200 m <sup>2</sup> suivants
Supérieure à 500 m <sup>2</sup>	+ 100 % pour les premiers 100 m <sup>2</sup> + 50 % pour les 200 m <sup>2</sup> suivants + 25 % pour les 200 m <sup>2</sup> suivants + 10 % pour tous les m <sup>2</sup> suivants
<i>Exemple de calcul pour une construction de 460 m<sup>2</sup> : (100% sur 100m<sup>2</sup>) + (50% sur 200m<sup>2</sup>) + (25% sur 160m<sup>2</sup>) soit une extension maximale possible de 100m<sup>2</sup> + 100m<sup>2</sup> + 40m<sup>2</sup>, soit 240 m<sup>2</sup>.</i>	

- Les extensions aux bâtiments d'habitation, sous condition de ne pas excéder les emprises au sol suivantes :

Emprise au sol initiale de la construction	Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois
Inférieure à 50 m <sup>2</sup>	+ 40 %
Entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Entre 100 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants

Emprise au sol initiale de la construction	Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois
Supérieure à 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 10 % pour tous les m <sup>2</sup> suivants
<i>Exemple de calcul pour une maison de 120 m<sup>2</sup> : (40% sur 50m<sup>2</sup>) + (30% sur 50m<sup>2</sup>) + (20% sur 20m<sup>2</sup>) soit une extension maximale possible de 20m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> + 4m<sup>2</sup>, soit 39 m<sup>2</sup>.</i>	

- Les annexes aux bâtiments d'habitation, sous condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Le changement de destination et les travaux nécessaires à celui-ci pour les constructions désignées sur les documents graphiques du PLU (étaillage), à destination d'habitation (logement), de commerce et d'activités de service (artisanat et commerce et de détail, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), sous condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que toute activité ou construction relevant de la destination « commerce et activités de service » s'inscrit dans les attendus de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Espace de centralité du Bourg de Coulombiers ».
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

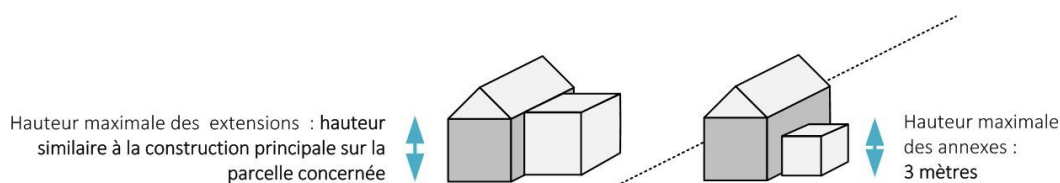
#### Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

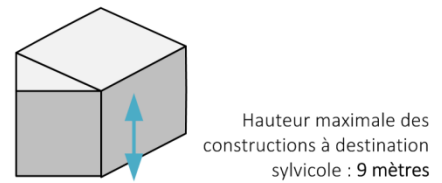
#### Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Volumétrie des constructions



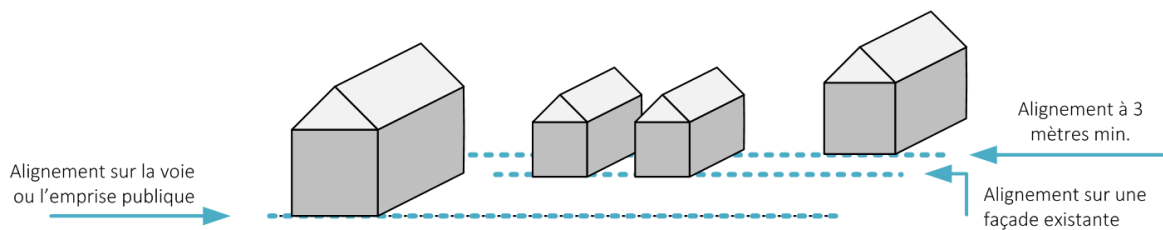
- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les extensions doivent être édifiées à une hauteur maximale similaire à celle de la construction initiale.

- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 (trois) mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

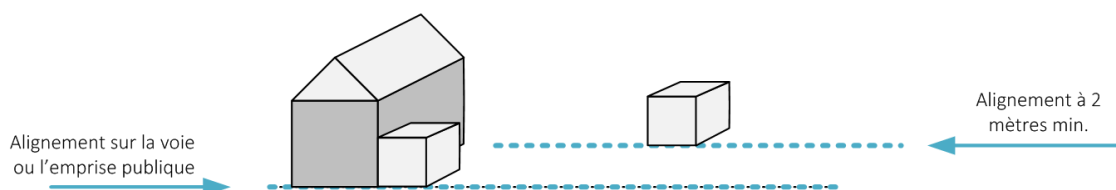


- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole peuvent être édifiées à une hauteur maximale de 9 (neuf) mètres. Il peut être dérogé à cette règle en cas de contrainte technique justifiée.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

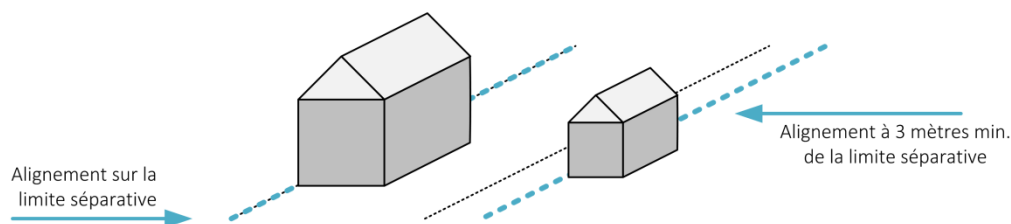


- Les extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit à l'alignement d'une façade existante,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

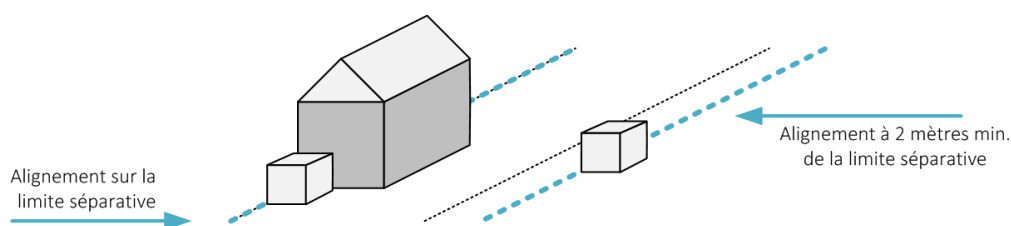


- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

## ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Les extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

## Article N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les extensions et annexes ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

### ■ Caractéristiques architecturales des façades

#### Constructions et installations destinées à l'activité agricole :

- Les façades sont en bardage bois posé à la verticale.

#### Constructions à usage d'habitation :

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés à proximité immédiate. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

#### Toutes constructions :

- Les bardages d'aspect brillant sont interdits, quelle que soit la destination de la construction.

### ■ Caractéristiques architecturales des toitures

#### Constructions et installations destinées à l'activité agricole :

- Matériaux non brillants, en tôle ou en bardage.

- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

Constructions à usage d'habitation :

- Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des toitures en place dans le proche champ visuel du projet.
- La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concerne l'ensemble du bâti et dans une perspective d'habitat économe en énergie.
- Pour les annexes (vérandas, verrières, piscines...), aucune règle n'est imposée.
- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

▪ **Dispositions concernant les clôtures**

Non réglementé.

**Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

**Article N7 - Obligation en matière de stationnement**

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

## ■ SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

**Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

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

**Article N9 - Desserte par les réseaux**

▪ **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

Non réglementé.



# RÈGLEMENT DU SECTEUR « Nh »

## SECTEUR NATUREL À VOCATION D'HABITAT

### Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « Nh »

Destination	Sous-destination	Autorisation
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	■ Interdit
	Exploitation forestière	■ Interdit
<b>Habitation</b>	Logement	■ Autorisé sous conditions
	Hébergement	■ Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	■ Autorisé sous conditions
	Restauration	■ Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	■ Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Autorisé sous conditions
	Cinéma	■ Interdit
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Interdit
	Salles d'art et de spectacles	■ Interdit
	Équipements sportifs	■ Interdit
	Autres équipements recevant du public	■ Interdit
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article Nh1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique ou pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques.

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, pastorales ou sylvicoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

#### Article Nh2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations soumises à conditions dans le tableau ci-avant, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (espaces naturels).
- Les constructions à destination d'habitation et de commerce et d'activités de service, sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 % de l'unité foncière supportant le projet.
- Les extensions aux bâtiments d'habitation et de commerce et d'activités de service, sous condition de ne pas excéder les emprises au sol suivantes :

Emprise au sol initiale de la construction	Extension maximale autorisée à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois
Inférieure à 50 m <sup>2</sup>	+ 40 %
Entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Entre 100 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants
Supérieure à 150 m <sup>2</sup>	+ 40 % pour les premiers 50 m <sup>2</sup> + 30 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 20 % pour les 50 m <sup>2</sup> suivants + 10 % pour tous les m <sup>2</sup> suivants
<i>Exemple de calcul pour une maison de 120 m<sup>2</sup> : (40% sur 50m<sup>2</sup>) + (30% sur 50m<sup>2</sup>) + (20% sur 20m<sup>2</sup>) soit une extension maximale possible de 20m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> + 4m<sup>2</sup>, soit 39 m<sup>2</sup>.</i>	

- Les annexes aux bâtiments d'habitation et de commerce et d'activité de service, sous condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Toute activité ou construction relevant de la destination « commerce et activités de service » sous réserve de s'inscrire dans les attendus de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Espace de centralité du Bourg de Coulombiers ».

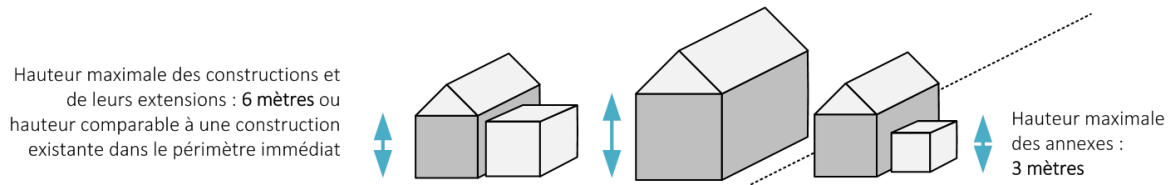
#### Article Nh3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

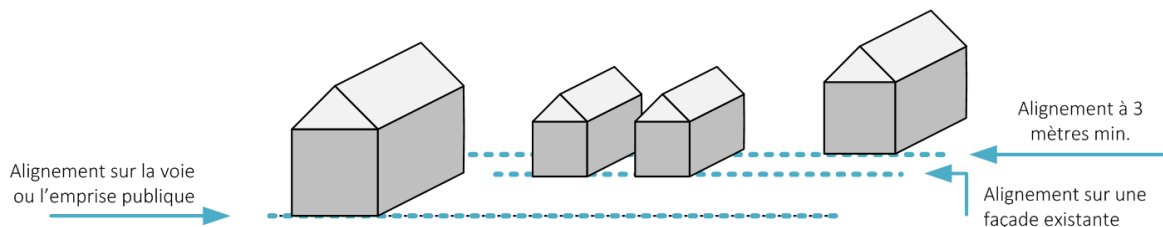
### Article Nh4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ Volumétrie des constructions

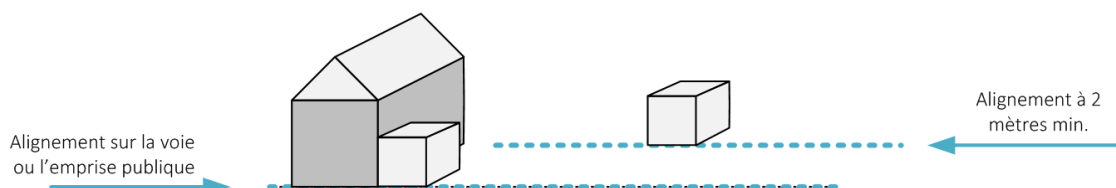


- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions principales et leurs annexes doivent être édifiées :
  - soit à une hauteur maximale de 6 (six) mètres,
  - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 (trois) mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



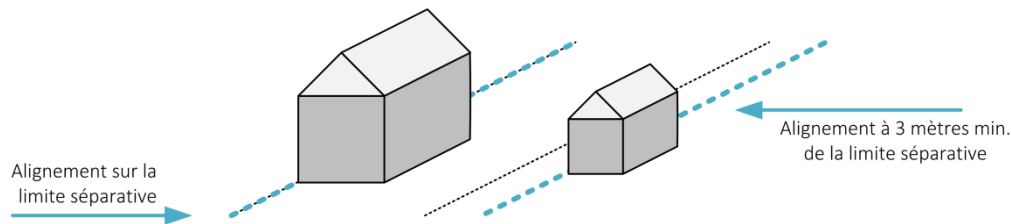
- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.



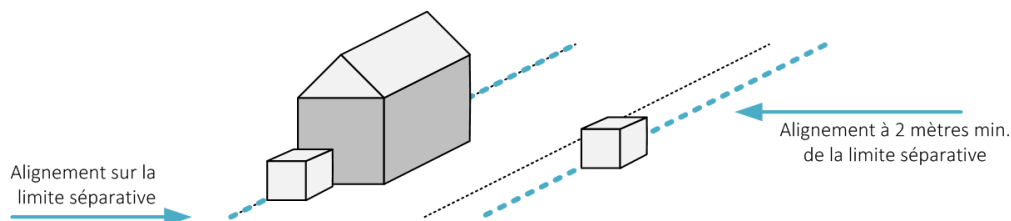
- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit en retrait minimum de 2 (deux) mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.
- Les reconstructions après sinistre peuvent déroger à ces règles.

### Article Nh5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

#### ■ Caractéristiques architecturales des façades

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés à proximité immédiate. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin...) doivent être réalisées avec des matériaux qui permettent leur intégration paysagère. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

#### ■ **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des toitures en place dans le proche champ visuel du projet.
- La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concerne l'ensemble du bâti et dans une perspective d'habitat économe en énergie.
- Pour les annexes (véranda, verrière, piscine...), aucune règle n'est imposée.
- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

#### ■ **Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.
- La partie maçonnée ne pourra excéder 1,40 mètre de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie, en métal ou en bois, jusqu'à une hauteur de 1,80 mètre.
- Les clôtures à claustra sont interdites en limite du domaine public et sont autorisées en limite séparative.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### **Article Nh6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### **Article Nh7 - Obligation en matière de stationnement**

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

### ■ **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **Article Nh8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

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

#### **Article Nh9 - Desserte par les réseaux**

##### ■ **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

▪ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

▪ **Obligations imposées en matière de communications numériques**

Non réglementé.

# RÈGLEMENT DU SECTEUR « NL »

## SECTEUR NATUREL À VOCATION DE LOISIRS

### Synthèse des destinations et sous-destinations autorisées en secteur « NL »

Destination	Sous-destination	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■ Autorisé
	Exploitation forestière	■ Interdit
Habitation	Logement	■ Interdit
	Hébergement	■ Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■ Interdit
	Restauration	■ Interdit
	Commerce de gros	■ Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■ Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	■ Autorisé sous conditions
	Cinéma	■ Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	■ Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■ Interdit
	Salles d'art et de spectacles	■ Interdit
	Équipements sportifs	■ Interdit
	Autres équipements recevant du public	■ Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■ Interdit
	Entrepôt	■ Interdit
	Bureau	■ Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	■ Interdit

## ■ SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Article NL1 - Constructions et activités interdites

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances par altération de la nappe phréatique ou pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques.

- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, pastorales ou sylvicoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
- De façon spécifique, toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-avant.

### Article N12 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Toute activité ou construction relevant des destinations et sous-destinations soumises à conditions dans le tableau ci-avant, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (espaces naturels).
- Pour les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, sont seules autorisées les habitations légères de loisirs telles que définies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des articles N14, N15 et N16 du présent règlement, afin d'assurer leur bonne intégration paysagère. Pour rappel de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, « *sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs* ». L'emprise au sol des habitations légères de loisirs est limitée à 20 m².
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

### Article N13 - Mixité fonctionnelle et sociale

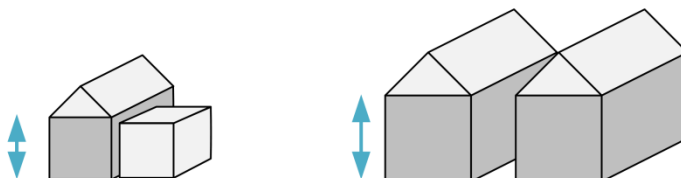
Non réglementé.

## ■ SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article N14 - Volumétrie et implantation des constructions

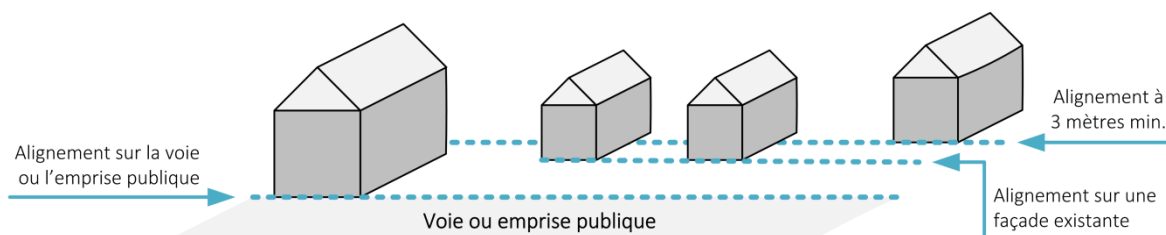
#### ■ Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions, de leurs extensions et/ou de leurs annexes : **3 mètres** ou hauteur comparable à une construction existante dans le périmètre immédiat



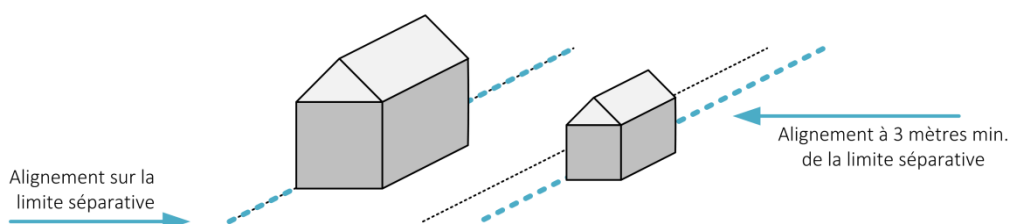
- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées :
  - soit à une hauteur maximale de 3 (trois) mètres,
  - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.

## ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées pour tous les niveaux :
  - soit à l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit en retrait minimum de 3 (trois) mètres par rapport à la voie et/ou à l'emprise publique.
- Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.

## ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées pour tous les niveaux :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit à l'alignement d'une façade existante dans le périmètre immédiat,
  - soit à une distance minimum de 3 (trois) mètres des limites séparatives.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent déroger à ces règles.

## Article N15 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

### ■ Caractéristiques architecturales des façades

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

#### ■ **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des toitures en place dans le proche champ visuel du projet.
- La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concerne l'ensemble du bâti.
- La pose de capteurs solaires est autorisée, dans le respect du bâti environnant et du cadre paysager.

#### ■ **Dispositions concernant les clôtures**

Non réglementé.

### **Article N16 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

- La destruction de tout élément végétal défini comme espace boisé classé ou élément de paysage à protéger est soumise aux règles édictées dans les dispositions générales.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues conformément aux dispositions du Code Civil. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

### **Article N17 - Obligation en matière de stationnement**

- Les obligations en matière de stationnement sont définies en annexe au présent document.

## ■ **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article N18 - Desserte par les voies publiques ou privées**

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

### **Article N19 - Desserte par les réseaux**

#### ■ **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d’assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d’impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s’il existe et s’il est suffisant, avec l’accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

Non réglementé.

# ANNEXE 1 - LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES DANS LE DÉPARTEMENT DE LA VIENNE



Direction départementale des  
territoires de la Vienne

Service : Eau- Biodiversité

20, rue de la Providence  
B.P. 80 523  
86020 Poitiers Cedex

## Plantation de boqueteaux ou de haies arborées

### Liste indicative des essences préconisées dans le département de la Vienne

---

#### I - Les contraintes à prendre en compte avant de planter :

##### \* Contraintes climatiques :

Du fait de son éloignement de la façade atlantique, le département de la Vienne est concerné par un climat océanique très atténué ; les influences continentales sont ainsi très marquées à l'Est du département et notamment dans le Montmorillonnais.

Le cumul annuel des précipitations présente une variabilité significative et passe de moins de 600 mm, ce qui est insuffisant pour de nombreuses espèces d'arbres, dans le Loudunais, à plus de 800 mm au contact de la Charente et des premiers contreforts du Limousin.

Quel que soit le secteur du département, il existe une **sécheresse estivale marquée** ainsi qu'une période de déficit pluviométrique en cours de printemps (le mois d'avril étant peu arrosé). Sauf si la réserve en eau du sol est importante, le choix d'essences rustiques, résistantes à une sécheresse estivale s'impose.

Le département est peu exposé aux problèmes de neiges lourdes ; par contre, le risque de gel important doit être pris en compte (températures inférieures à -15 °C lors des hivers 1985/86, 2008/09, 2009/10) pour le choix des végétaux.

##### \* Contraintes de sol :

Les sols du département, et donc la végétation naturelle, sont largement influencés par une assise calcaire. Les essences calcifuges comme le châtaignier (ou le chêne liège présent ponctuellement sur le massif forestier de la Guerche et de la Groie) sont à réserver aux seuls terrains décarbonatés en surface.

Le problème le plus fréquemment rencontré est l'hydromorphie (engorgement du sol pouvant provoquer une asphyxie racinaire et une faible croissance voire une mort des végétaux) ; ces phénomènes d'hydromorphie peuvent parfois être limités par des travaux de décompactage des sols, de drainage ou la plantation sur des ados.

La richesse chimique est le plus souvent suffisante sauf sur certains sols développés sur des matériaux détritiques (cas sur les plateaux de Moulière ou sur les sables qui entourent Châtellerauld).

Dans le cas des plantations urbaines ou sur parking, le volume de sol disponible pour les racines et la surface libre d'imperméabilisation doivent être évalués.

##### \* Contraintes de voisinage :

Il convient de prendre en compte les règles édictées par le Code civil (articles 670 à 673) et les Usages locaux de la Vienne (cf. pièce jointe) pour déterminer les distances de plantation minimales à respecter vis-à-vis des fonds voisins. Pour les particuliers ou les entreprises, les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme mais aussi règlements de lotissement) peuvent apporter des précisions supplémentaires. Les nouvelles plantations ne doivent pas entraîner une perte de jouissance pour les tiers.

Il n'existe pas actuellement de réglementation des boisements dans le département de la Vienne.

#### **\* Autres points à prendre en compte :**

**Paysage protégés / Monuments Historiques :** Les plantations d'arbres susceptibles de modifier le paysage existant sont soumises à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au sein des sites classés au titre la Loi de 1930 ou dans les périmètres de protection des monuments historiques.

**Exposition / situation topographique :** Lors d'un projet de plantation, les conditions d'exposition ou de drainage des terrains sont à prendre en compte (en général les terrains situés en pied de pente ou exposés à l'Est sont les plus favorables pour les arbres).

**Maladies :** certaines essences sont fortement sujettes à des pathologies et doivent être évitées en plantation. C'est le cas de l'aulne glutineux (déperissements liés à un champignon pathogène : *phytophthora sp.*), des ormes (*la graphiose* se manifestant encore de manière cyclique), de certains peupliers (*rouilles*, *puceron lanigère*...), des marronniers (brunissement estival du feuillage lié à la teigne minière *Cameraria ohridella*),

Les frênes sont sujet à un dépérissement dû à une maladie, *la chalarose*. Cette maladie très pathogène, apparue au début des années 90 en Pologne, est maintenant présente sur le quart nord-est du territoire national. Encore absente de la Vienne, **il est important d'en retarder son apparition en ne plantant plus de frêne**

**Dégâts causés par les animaux :** Lors d'une plantation en zone agricole, naturelle ou en bord de cours d'eau, la présence des animaux sauvages susceptibles de dégrader les jeunes arbres doit être prise en compte (pose de protections contre les rongeurs ou contre les chevreuils).

## **II - les essences recommandées en Vienne :**

Avant de finaliser un projet de plantation, il est conseillé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les haies et bois situés à proximité du projet.

Les essences citées ci-dessous sont des essences locales ou présentes de longue date dans le paysage de notre département. Peuvent aussi être utilisées dans les secteurs au caractère urbain plus marqué de nombreuses essences horticoles (en veillant toutefois à leur rusticité) en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Autour des bourgs, hameaux (au niveau des « péri villages ») et en secteur viticole, de nombreux **arbres isolés** étaient plantés. Ces arbres peuvent donner une identité forte au paysage local comme dans les plaines du Neuville ou du Loudunais. Pour l'installation de nouveaux sujets, il est conseillé de choisir les essences traditionnelles comme le noyer commun et les fruitiers divers sur tige (amandier, cerisiers, pruniers...). Des vergers haute tige ont aussi été implantés le long de la vallée de la Vienne (Vouneuil-sur-Vienne, La Chapelle Moulière, Bonnes...).

Eventuellement, notamment dans les parcs, quelques résineux peuvent être introduits de manière ponctuelle : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime. L'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local sauf sur les franges limousines.

### **A – Les arbres :**

#### **Sur coteaux (et sur les sols superficiels) :**

\* **en zone à caractère naturel** : chêne pubescent (voire chêne vert si exposition sud), érable de Montpellier (exposition sud), érable champêtre, érable sycomore (pied de pente, exposition nord), tilleul (pied de pente), charme (exposition est ou nord), fruitiers forestiers divers (alisier torminal, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre ...

\* **dans les zones au caractère plus urbain** : Micocoulier, arbre de Judée, amandier,...

#### **En fond de vallée :**

\* **en zone à caractère naturel** : chêne pédonculé, tilleul, charme (sol drainant), érable sycomore (situation confinée), noyer commun (haie, terrains agricoles), noyer hybride, merisier...

**et plus proche de la rivière** : saules autochtones, peupliers (noirs, trembles, grisards...), *aulne glutineux* (plantation déconseillée mais valorisation des sujets naturels).

\* **dans les zones au caractère plus urbain** : marronnier, platane, tulipier de Virginie, cyprès chauve),...

#### **Sur les plateaux :**

chêne sessile (haies, bois), chêne pubescent, noyer commun (haie, terrains agricoles), érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers forestiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (si sol décarbonaté),...

\* **dans les zones au caractère plus urbain** : marronnier, platane, mûriers,...

\* **dans les parcs** : outre les contraintes de sols, il peut être recommandé de choisir les végétaux au sein d'une gamme caractéristique de l'époque de création du parc ou en adéquation avec le bâti proche. Outre les tilleuls (qui a souvent accompagné les ormes) ou les chênes, on peut planter des végétaux comme les sophoras, ginkgos, féviers d'Amérique, marronniers, liquidambers, cèdres ou résineux de collection...

## **B – Les arbustes :**

\* **en zone à caractère naturel** : noisetier, charme, buis (coteaux calcaires), fusain d'Europe, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (sol acide), viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, houx, if (*baies toxiques !*), groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

\* **en zone au caractère plus urbain** : les mêmes + lilas, arbre de Judée, arbousier (baies comestibles), cytise (! *baies toxiques !*), seringat, rosiers divers, lilas des Indes (exposition chaude), groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, forsythia...

### **A déconseiller et proscrire en zone naturelle et agricole et pour les aménagements publics :**

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon, robinier,...

## **III – conseils techniques :**

Les plantations doivent être réalisées en règle générale pendant le repos végétatif : de novembre à mars. Les plantations les plus précoces donnent souvent les résultats les meilleurs.

Il est préférable pour la majorité des espèces d'utiliser des plants jeunes (de 1 à 3 ans) en racines nus ou en petite motte ; la plantation de sujets plus âgés impose des dispositions particulières (travail du sol sur un volume important, paillage et arrosage obligatoires pendant au moins deux années, installation de tuteurs).

Un paillage biodégradable (paille naturelle, Bois Raméal Fragmenté, compost, feutre ou dalles...) est recommandé. Si un paillage plastique est utilisé pour la plantation d'une haie, celui-ci devra être enlevé après 3 ou 4 saisons de plantation pour permettre la germination de ligneux spontanés, la densification progressive de la haie et assurer sa pérennité (les semis naturels pouvant assurer le renouvellement progressif des végétaux plantés).

Pour les arbres tiges, en cas d'exposition très chaude ou pour les espèces possédant une écorce fine (merisier, tilleul,...), une protection des jeunes troncs contre les rayons du soleil peut être requise pour éviter des brûlures et des nécroses du tronc.

Les protections contre les rongeurs ou les cervidés, les liens nécessaires au tuteurage devront être enlevés pour éviter des blessures de la tige.

Pour avoir un effet visuel plus rapide et éviter des effets de transparence, planter les haies sur deux ou trois rangs.

### **Diversité biologique :**

La plupart des haies ou des boisements sont composés de plusieurs espèces ; les plantations monospécifiques sont en général à éviter (sauf pour certaines formes architecturées comme les charmillles).

Cependant, il convient notamment en zone rurale de ne pas tomber dans l'excès inverse : on rencontre rarement plus d'une dizaine d'espèces d'arbres dans une haie ou un boisement dit spontané et il est inutile de vouloir planter trop d'espèces différentes sauf à obtenir un effet « arboretum » totalement artificiel.

Il est recommandé de **limiter le nombre des essences introduites mais par contre de gérer les plantations de manière à favoriser l'installation d'une biodiversité locale.**

Le respect et la valorisation du recrû ligneux spontané permettra à des espèces locales comme l'aubépine, le lierre, les ronces de s'installer progressivement... ces espèces sont souvent essentielles pour permettre la nidification et la nutrition des oiseaux.

Pour les projets de grande ampleur en zone rurale (par exemple, création de coulées vertes), il est conseillé de faire appel à des pépiniéristes spécialisés pouvant proposer des « **contrats de culture** » permettant de planter des végétaux dont l'origine locale sera avérée.

Pour augmenter les fonctions de nutrition et d'abri assurées par les haies, il est nécessaire de permettre la floraison et la fructification des espèces ligneuses : une emprise suffisante doit être prévue pour **éviter une taille tous les ans** (de nombreuses essences ne fructifiant que sur du bois de 2 ou 3 ans) au moins pour la partie sommitale de la haie. Le lamier est préférable au broyeur surtout sur les bois anciens.

- document réalisé par la DDT 86 – mise à jour : février 2015 -

# ANNEXE 2 - RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

## ■ STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement (5 x 2,5 mètres + 6 mètres de recul), plus les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite, qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour 8 places de stationnement.

Les places de stationnement peuvent être mutualisées au sein d'une même opération.

En ce qui concerne les opérations de plus de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places nécessaires résultera d'une étude spécifique à la zone prenant en compte les plages-horaires des équipements réalisés.

Le tableau ci-après s'applique aux constructions neuves et opérations d'ensemble de constructions neuves. Pour les utilisations et les occupations du sol non prévues explicitement dans la liste ci-dessous, il sera tenu compte du cas le plus directement assimilable.

Pour les cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
<b>HABITATION</b>	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, même incomplète avec, au minimum, 1 place par logement + 1 place banalisée par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher, même incomplète.  Pour les deux-roues motorisés, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Habitat individuel	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Structures d'hébergement : foyer, résidence service, habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir.
EHPAD	1 place pour 3 chambres.
Résidence de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir.  Pour les deux-roues motorisés, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Logements locatifs avec prêts aidés par l'État	1 place par logement au maximum.

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE, AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	
Établissement industriel ou artisanal	30% de la surface de plancher.
Entrepôt	30% de la surface de plancher.
Commerces	Le nombre de places devra être calculé de façon à ne pas excéder les 3/4 de la surface de vente.
Bureau, activité de service	60% de la surface de plancher.
Hôtel, restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. 1 place par chambre.
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe.
Établissement d'enseignement du 2 <sup>nd</sup> degré	2 places par classe.
Établissement hospitalier, clinique	100% de la surface de plancher.
Piscine, patinoire	50% de la surface de plancher.
Stade, terrain de sports	10% de la surface du terrain.
Salle de spectacles, salle de réunion	1 place pour 5 personnes assises.
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises.
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme.
Autres lieux recevant du public	50% de la surface de plancher.
<i>Nota : pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, des places pour les deux-roues motorisés devront être prévues en sus des places pour les véhicules (et à quantifier au minimum).</i>	

Si l'application des normes résultant du tableau ci-avant conduit à la réalisation de trop nombreuses places de stationnement et met ainsi en danger le paysage urbain ou l'architecture de la construction, le Permis de Construire peut être refusé. Toutefois, il pourra être accordé dans les cas suivants :

- Le pétitionnaire réalise ou acquiert les places nécessaires sur un terrain proche ;
- Le pétitionnaire démontre qu'il existe des places de stationnement disponibles dans un parc public ou sur une voie publique à proximité de l'opération, même si le pétitionnaire n'obtient pas de concession à long terme.

## ■ STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les modalités de stationnement relatives aux vélos doivent tenir compte de la réglementation en vigueur et, notamment, de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Autant que faire se peut, les espaces dédiés au stationnement des vélos seront couverts et éclairés et se situeront en rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Chaque espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Habitat collectif	1 place de vélo par logement
Lieu de travail	1 place de vélo pour 10 emplois
Établissement scolaire	2 places de vélo pour 10 élèves en provenance de moins de 5 kilomètres
Administration	2 places de vélo pour 10 bureaux
Équipement sportif / culturel	2 places de vélo pour 50 places assises
Commerce	1 place de vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Transports en commun	5 places de vélos pour 300 voyageurs (gare, arrêt de transports en commun)