DEPARTEMENT DE
**LA VIENNE**

COMMUNE DE
**BENASSAY**

# REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT PLAN LOCAL D'URBANISME

5-1

## REGLEMENT

## Dossier d'approbation

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en en date du* 04.12.2007
*Le Maire :*

MAIRIE DE BENASSAY R.F. (VIENNE)

Etudes et réalisation confiées à :

SEGDEN

*Bureau d'études - Urbanisme - Assainissement - Environnement*
*Maîtrise d'œuvre - Valorisation Agricole*

# Sommaire

**Titre I - Dispositions générales ..... 3**

**Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines..... 5**

Règlement de la zone Ub ..... 9

Règlement de la zone Ud ..... 15

Règlement de la zone Uh ..... 21

Règlement de la zone Ue ..... 24

**Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser ..... 29**

Règlement des zones AU et 1AU ..... 31

Règlement de la zone AUh..... 37

Règlement de la zone AUe..... 41

**Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole..... 44**

Règlement de la zone A ..... 47

**Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle ..... 51**

Règlement des zones N et Np..... 53

Annnexe : liste de essences végétales recommandées par la DDAF de la Vienne

# Titre I - Dispositions générales

## *Article 1 - Champ d'application territorial du plan*

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Benassay.

## *Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols*

2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.4 et R 111.15 rappelés ci-dessous, qui restent applicables. Les prescriptions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

***Article R 111.2***

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

***Article R 111.4***

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

***Article R 111.15***

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

***Article R. 111-21***

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

2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au P.L.U..

2.4 - Le présent règlement ne peut déroger ou permettre de déroger aux dispositions des

autres règlements établis aux niveaux national, départemental ou communal, dans les domaines sanitaires, adduction d'eau, assainissement, électricité, voirie, etc.

## *Article 3 - Division du territoire en zones*

3.1 - Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

**Les zones urbaines,** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone Ub,
- la zone Ud,
- la zone Uh,
- la zone Ue.

**Les zones à urbaniser,** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :

- la zone AU, qui comporte les secteurs AU n°1 et AU n°2.
- la zone AUh, qui comporte les secteurs AUh n°1 et AUh n°2
- la zone AUe
- la zone 1AU

**La zone agricole A,** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV,

**La zone naturelle N** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V et qui comprend un sous-secteur Np.

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

Les constructions existantes situées en zone agricole qui peuvent bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme.

Les principaux espaces boisés de la commune, les espaces boisés classés, les haies bordant les chemins, protégées au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, conformément au 8° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme : ils sont repérés sur le plan par des croisillons conformément à la légende ; la liste des emplacements réservés constitue une pièce du P.L.U.

## *Article 4 - Adaptations mineures*

Extrait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

## *Article 5 - Parcelles boisées- Défrichement*

En matière de défrichement, la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée, et non en tant que propriété) de plus de 1 hectare d'un seul tenant (article L. 311-1 et suivants du code forestier complété par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005).

## *Article 6 - Archéologie*

IL est rappelé que :

- le préfet de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie) peut éditer des prescriptions d'archéologie préventive sur l'ensemble de la commune, en application des dispositions de la loi n) 2001-44 du 17 janvier 2001 ;
- le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte

archéologique fortuite, soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet - lequel saisira la DRAC -, soit auprès du Service régional de l'archéologie (102 Grand'Rue – 86020 Poitiers – Tél. 05 49 36 30 35) ;

- la loi n° 80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

## ***Article 7*** - ***Clôtures - Installations et travaux divers***

Les clôtures seront soumises à déclaration conformément à l'article R-421-12 du Code de l'urbanisme :

*« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

*a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*

*b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

*c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*

*d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »*

## ***Article 8*** - ***Démolition***

Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article L. 430-2 du code de l'urbanisme.

Article L. 430-2 : « Dans les cas mentionnés à l'article L. 430-1, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme des personnes privées. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. »

## ***Article 9*** - ***Parcelle enclavée***

Les parcelles enclavées peuvent faire l'objet d'une demande de droit de passage sur les parcelles voisines au titre de l'article 682 du code civil.

Article 682 : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

## ***Article 10*** - ***Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-7***

Sur tout le territoire communal, les haies situées en bordure des chemins (ruraux ou non) et des voies de circulation routière sont protégées au titre de l'article L.123-1-7 qui permet de :

*« 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »*

Une autorisation devra être sollicitée auprès du maire pour toute modification de ces haies.

# Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

# Règlement de la zone Ub

*Cette zone correspond aux parties urbanisées anciennes, généralement constituées d'un tissu urbain dense et édifié en ordre continu.*

*Cette zone à caractère central pour la petite agglomération est de nature multifonctionnelle. Elle est composée de résidences, de commerces et de services liés aux équipements publics et privés.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

***Rappels :***

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
3. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## Article Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites

***Sont interdits :***

1.1 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.3 de l'article UB2.

1.3 - Les caravanes isolées.

1.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.5 - Les stands et champs de tir, les parcs d'attraction permanents, les pistes de karting.

1.6 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

1.7 - Les carrières.

## Article Ub2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

***Sont autorisés :***

2.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1.

2.2 - Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des ICPE soumises à déclaration ou autorisation existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour la conservation des sites et des monuments et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

2.3 - Les ICPE dont la présence est justifiée en milieu urbain : les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-services, les parking enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement, les chaufferies ou installations de climatisation.

# SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## Article Ub3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

## Article Ub4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent infiltrer le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## *Article Ub5 - Caractéristiques des terrains*

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## *Article Ub6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

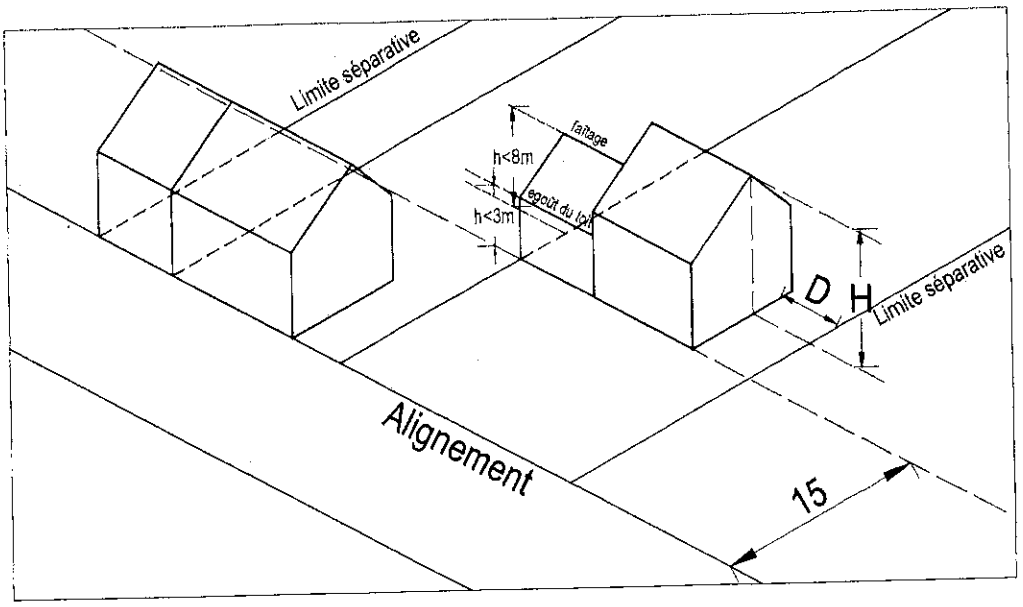
6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

6.2 - Les aménagements et extensions de bâtiments existants qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement ou suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

## *Article Ub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

7.2 - Au delà de la profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, seules les constructions de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout du toit ou les constructions qui s'adossent à des constructions existantes sur la propriété voisine - de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative – peuvent être réalisées.

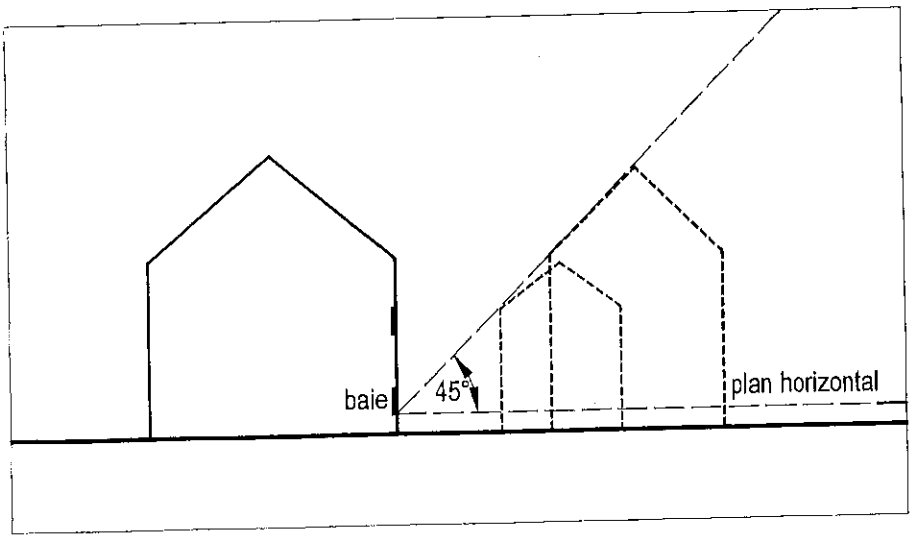



7.3 - Lorsque le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de cette limite doit être telle que la distance D séparant ces deux points soit supérieure ou égale à H/2 (D> H/2), cette distance D n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.4 - Une implantation particulière des constructions ou extensions pourra être autorisée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, dont l'implantation n'est pas conforme aux articles Ub 7.1, Ub 7.2 et Ub 7.3 ci-dessus.

## ***Article Ub8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.




## ***Article Ub9 - Emprise au sol***

Non réglementé.

### *Article Ub10 - Hauteur des constructions*

Non réglementé.

### *Article Ub11 - Aspect extérieur*

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

### *Article Ub12 - Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6.

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement doit être aménagée sur la propriété.

12.2 - Dans les autres cas, le nombre de places devra correspondre aux besoins.

### *Article Ub13 - Espaces libres – Plantations - Haies*

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les haies bordant les chemins (ruraux ou non) et les voies ouvertes à la circulation devront être préservées - au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme -.

Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

## *SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

### *Article Ub14 - Coefficient d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Règlement de la zone Ud

*Il s'agit d'une zone équipée, composée essentiellement d'habitat individuel, de type pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu.*

***Rappels :***

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
3. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Ud1 - Occupations et utilisations du sol interdites

***Sont interdits :***

1.1 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.3 de l'article Ud2.

1.3 - Les caravanes isolées.

1.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.5 - Les stands et champs de tir, les parcs d'attraction permanents, les pistes de karting.

1.6 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

1.7 - Les carrières.

### Article Ud2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

***Sont autorisés :***

2.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ud1.

2.2 - Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des ICPE soumises à déclaration ou autorisation existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité

publiques, soit pour la conservation des sites et des monuments et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

2.3 - Les ICPE dont la présence est justifiée en milieu urbain : les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-services, les parking enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement, les chaufferies ou installations de climatisation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article Ud3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### Article Ud4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent infiltrer le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des

mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## ***Article Ud5 - Caractéristique des terrains***

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

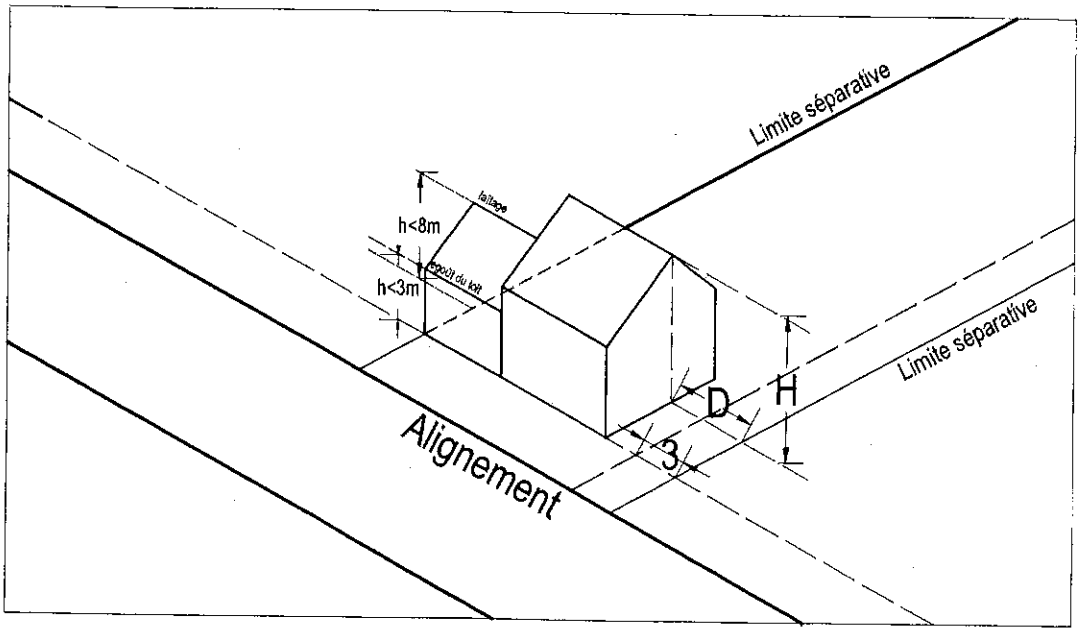
## ***Article Ud6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Toutefois, lorsque que les dimensions du terrain et les caractéristiques techniques des constructions ne le permettent pas, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'alignement. Il en est de même pour les aménagements et extensions de bâtiments existants.

## ***Article Ud7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

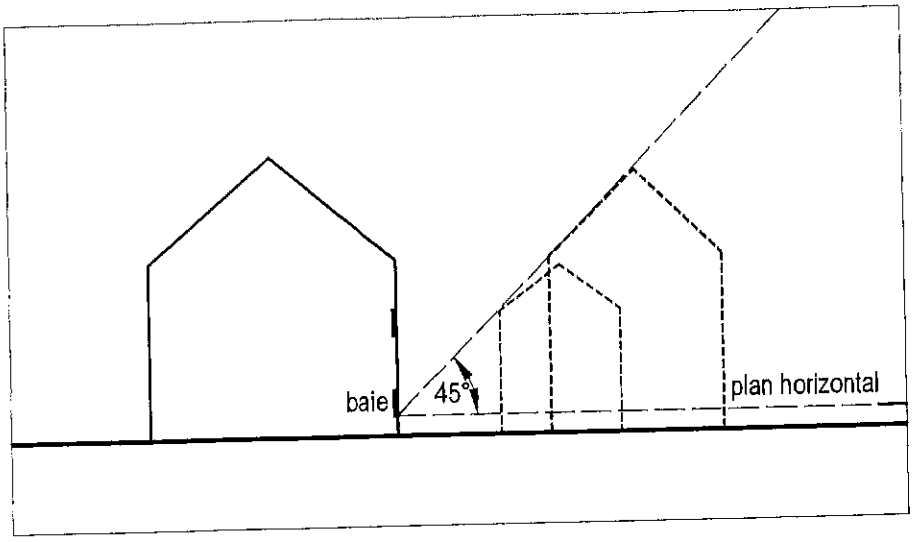
A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de cette limite doit être telle que la distance D séparant ces deux points soit supérieure ou égale à H/2 (D>H/2).




## ***Article Ud8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies

éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.




## ***Article Ud9*** - ***Emprise au sol***

Non réglementé.

## ***Article Ud10*** - ***Hauteur des constructions***

Non réglementé.

## ***Article Ud11*** - ***Aspect extérieur***

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

## ***Article Ud12*** - ***Stationnement***

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-4.

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement doit être aménagée sur la propriété.

12.2 - Dans les autres cas, le nombre de places devra correspondre aux besoins.

## ***Article Ud13*** - ***Espaces libres – Plantations- Haies***

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les haies bordant les chemins (ruraux ou non) et les voies ouvertes à la circulation devront être préservées - au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme -.

Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article Ud14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Règlement de la zone Uh

*Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des petits établissements industriels, des entreprises artisanales, commerciales, des entrepôts, des bureaux et des équipements publics.*

***Rappels :***

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
3. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Uh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

***Sont interdits :***

1.1 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2.2 de l'article Uh2.

1.3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1 de l'article Uh2.

1.4 - Les caravanes isolées.

1.5 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.6 - Les stands et champs de tir, les parcs d'attraction permanents, les pistes de karting.

1.7 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

1.8 - Les carrières.

### Article Uh2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

***Sont autorisés :***

2.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Uh1.

2.2 - Les ICPE, à la condition qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des

voisins (incendie, explosion, etc.) et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation à proximité de la zone urbaine soient prises.

2.3 - Les habitations destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités existantes.

2.4 - Les bâtiments d'équipements collectifs, cantines, restaurants d'entreprises, locaux sociaux, foyers, logements de passage strictement liés au fonctionnement de l'activité ou à celui des établissements.

2.5 - Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

2.6 - Les dépôts de ferrailles lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité (comme une « casse automobile »)

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article Uh3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### Article Uh4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle et artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain

doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent infiltrer le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## ***Article Uh5 - Caractéristiques des terrains***

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## ***Article Uh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Toutefois, lorsque que les dimensions du terrain et les caractéristiques techniques des constructions ne le permettent pas, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'alignement. Il en est de même pour les aménagements et extensions de bâtiments existants.

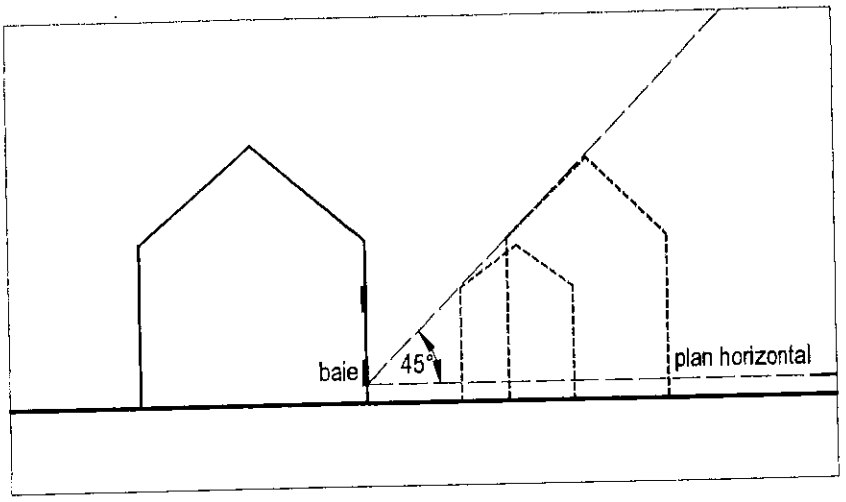
## ***Article Uh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

7.1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

7.2 - Toutefois, les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque ces constructions sont adossées à des constructions existantes de dimension équivalente joignant déjà la limite séparative.

## ***Article Uh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.




## Article Uh9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article Uh10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

## Article Uh11 - Aspect extérieur

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

## Article Uh12 - Stationnement

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules. Pour le calcul de ces surfaces, il est tenu compte du nombre de véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver des dégagements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, aux opérations de chargement et de déchargement et aux manutentions, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur les voies publiques.

## Article Uh13 - Espaces libres – Plantations - haies

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les haies bordant les chemins (ruraux ou non) et les voies ouvertes à la circulation devront être préservées - au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme -.

Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

# SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article Uh14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Règlement de la zone Ue

*Il s'agit d'une zone destinée à des équipements sociaux, culturels, sportifs et de loisirs.*

***Rappels :***

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
3. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Ue1 - Occupations et utilisations du sol interdites

***Sont interdits :***

1.1 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2.1 de l'article Ue2.

1.3 - Les constructions à usage d'activité industrielle, commerciale ou agricole.

1.4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation ou déclaration.

1.5 - Les caravanes isolées.

1.6 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.7 - Les stands et champs de tir, les parcs d'attraction permanents, les pistes de karting.

1.8 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

1.9 - Les carrières.

### Article Ue2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

***Sont autorisés :***

2.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ue1.

2.2 - Les habitations pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

2.3 - Les bâtiments d'équipements liés au fonctionnement de la zone ou à celui des établissements.

2.4 - Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article Ue3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### Article Ue4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle et artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent infiltrer le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## ***Article Ue5 - Caractéristiques des terrains***

Il n'est pas fixé de règle.

## ***Article Ue6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Toutefois, lorsque que les dimensions du terrain et les caractéristiques techniques de des constructions ne le permettent pas, les constructions pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement, sans toutefois s'implanter à moins de 3 mètres de l'alignement. Il en est de même pour les aménagements et extensions de bâtiments existants.

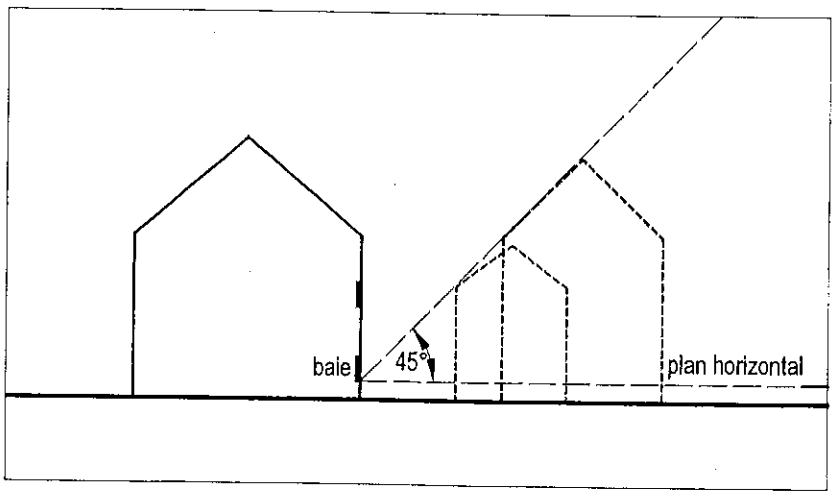
## ***Article Ue7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque ces constructions sont adossées à des constructions existantes de dimension équivalente joignant déjà la limite séparative.

## ***Article Ue8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les locaux à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



### *Article Ue9 - Emprise au sol*

Non réglementé.

### *Article Ue10 - Hauteur des constructions*

Non réglementé.

### *Article Ue11 - Aspect extérieur*

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

### *Article Ue12 - Stationnement*

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver des dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur les voies publiques.

### *Article Ue13 - Espaces libres – Plantations - Haies*

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les haies bordant les chemins (ruraux ou non) et les voies ouvertes à la circulation devront être préservées - au titre de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme -.
Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

## *SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

### *Article Ue14 - Coefficient d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# Règlement des zones AU et 1AU

*Ces zones sont destinées à accueillir le développement de l'urbanisation en continuité du bourg de Benassay.*

*Les zones AU sont destinées à une urbanisation immédiate et la zone 1AU nécessite le cas échéant une modification ou une révision du PLU ou la mise en place d'une zone d'aménagement concerté.*

***Rappels :***

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
3. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AU1 et 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

***Sont interdits dans la zone AU n°1 :***

1.1 - Les projets (lotissements, opérations groupées, ou constructions isolées) qui compromettraient la cohérence de l'aménagement d'ensemble de ces zones.

1.2 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.3 de l'article Ud2.

1.4 - Les caravanes isolées.

1.5 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.6 - Les stands et champs de tir, les parcs d'attraction permanents, les pistes de karting.

1.7 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

1.8 - Les carrières.

***Sont interdits dans la zone AU n°2 :***

1.1 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le caractère du

voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.3 de l'article Ud2.

1.3 - Les caravanes isolées.

1.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.5 - Les stands et champs de tir, les parcs d'attraction permanents, les pistes de karting.

1.6 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

1.7 - Les carrières.

***Dans la zone 1AU :***

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 1AU2.

## ***Article AU2 et 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition***

***Dans la zone AU n°1 :***

Les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU1, sont autorisées dès l'approbation du PLU dès lors qu'elles sont inscrites dans un plan d'aménagement d'ensemble du secteur concerné (comme un projet de lotissement par exemple). L'aménagement devra être prévu « d'un seul tenant » mais les travaux pourront être réalisés en plusieurs tranches.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès l'approbation du PLU dès lors :
- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

***Dans la zone AU n°2 :***

Les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU1, sont autorisées dès l'approbation du PLU, dans le respect du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès l'approbation du PLU dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

***Dans la zone 1AU :***

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès l'approbation du PLU dès lors :
- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION***

La réglementation applicable pour les sections II et III des secteurs AU et 1AU est respectivement celle des sections II et III des zones Ud.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU est soumise, le cas échéant, à la modification ou à la révision du PLU ou à la mise en place d'une zone d'aménagement concerté.

## ***Article AU et 1AU 3 - Accès et voirie***

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

Dans la zone AU n°2, les accès devront être aménagés dans la mesure du possible « rue Basset » ; lorsque l'accès sur ce chemin est impossible, les accès pourront être réalisés sur la route départementale n°6 à raison de : une seule sortie de véhicule commune pour deux habitations.

3.3 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

## ***Article AU et 1AU 4 - Desserte par les réseaux***

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent s'infiltrer dans le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## ***Article AU et 1AU 5 - Caractéristiques des terrains***

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

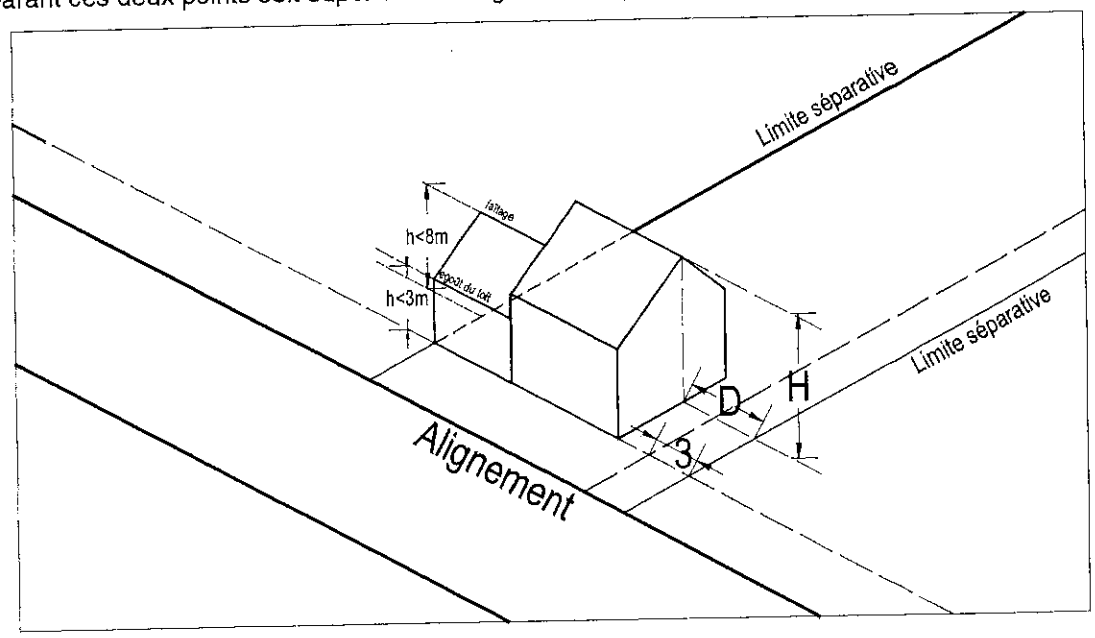
## ***Article AU et 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Toutefois, lorsque que les dimensions du terrain et les caractéristiques techniques des constructions ne le permettent pas, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'alignement. Il en est de même pour les aménagements et extensions de bâtiments existants.

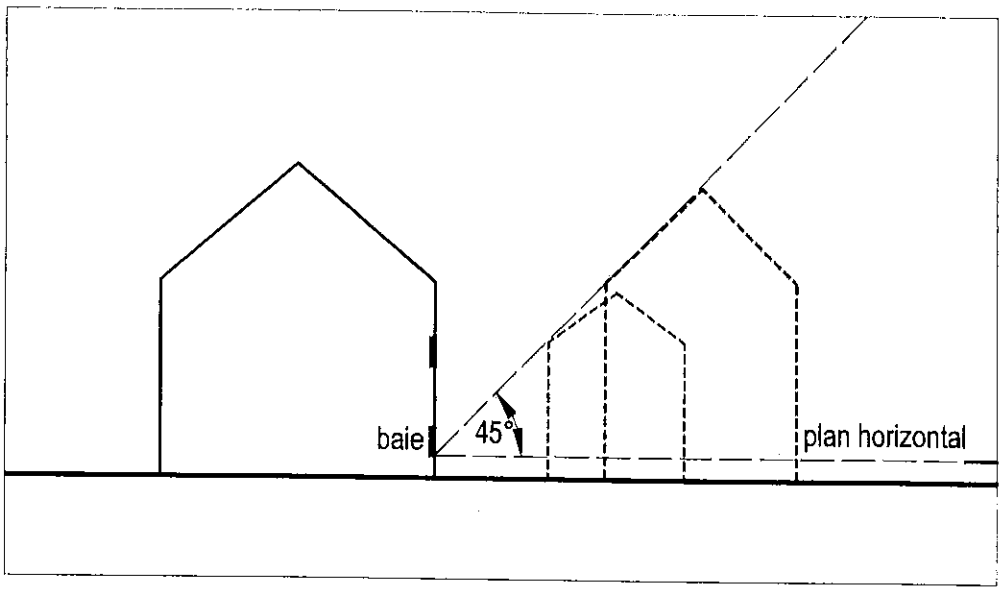
## ***Article AU et 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de cette limite doit être telle que la distance D séparant ces deux points soit supérieure ou égale à H/2 (D>H/2).




## ***Article AU et 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.




## ***Article AU et 1AU 9*** - ***Emprise au sol***

Non réglementé.

## ***Article AU et 1AU 10*** - ***Hauteur des constructions***

Non réglementé.

## ***Article AU et 1AU 11*** - ***Aspect extérieur***

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

## ***Article AU et 1AU 12*** - ***Stationnement***

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-4.

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement doit être aménagée sur la propriété.

12.2 - Dans les autres cas, le nombre de places devra correspondre aux besoins.

## ***Article AU et 1AU 13*** - ***Espaces libres – Plantations- Haies***

13.1- Espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Les opérations groupées ou les lotissements comprenant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

13.2 - Plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Pour toute création de haie ou de bosquet, les essences locales seront préférées (une liste des essences préconisées par la DDAF de la Vienne est jointe en annexe).

13.3 – Dispositions particulières

Les haies bordant les chemins (ruraux ou non) et les voies ouvertes à la circulation devront être

préservées - au titre de l'article L. 123-1-7du code de l'urbanisme -.

Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article AU et 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Règlement de la zone AUh

*Ces zones (AUh n°1 et AUh n°2) sont réservées à un développement de l'urbanisation à vocation d'activités.*

***Rappels :***

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
3. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 à R.442-3 du Code de l'urbanisme
4. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
5. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AUh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

***Sont interdits :***

1.1 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2.3 de l'article AUh 2.

1.3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.2 de l'article AUh 2.

1.4 - Les caravanes isolées.

1.5 - Les stands et champs de tir, les parcs d'attraction permanents, les pistes de karting.

1.6 - Les carrières.

### Article AUh 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

***Sont autorisés :***

2.1 - Les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUh1.

2.2 - Les ICPE, à la condition qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires

à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation à proximité de la zone urbaine soient prises.

2.3 - Les habitations destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités existantes.

2.4 - Les bâtiments à équipements collectifs, cantines, restaurants d'entreprises, locaux sociaux, foyers, logements de passage strictement liés au fonctionnement de l'activité ou à celui des établissements.

2.5 - Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AUh 3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

### Article AUh 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle et artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent infiltrer le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## *Article AUh 5 - Caractéristiques des terrains*

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## *Article AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Toutefois, lorsque que les dimensions du terrain et les caractéristiques techniques des constructions ne le permettent pas, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'alignement. Il en est de même pour les aménagements et extensions de bâtiments existants.

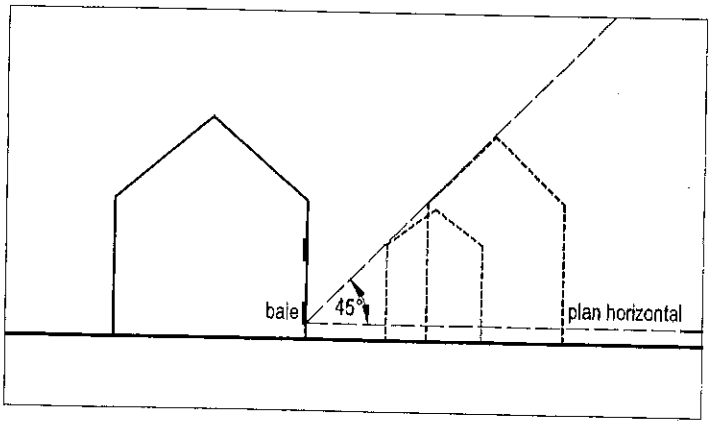
## *Article AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

7.1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

7.2 - Toutefois, les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque ces constructions sont adossées à des constructions existantes de dimension équivalente joignant déjà la limite séparative.

## *Article AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



## Article AUh 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article AUh 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

## Article AUh 11 - Aspect extérieur

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

## Article AUh 12 - Stationnement

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules. Pour le calcul de ces surfaces, il est tenu compte du nombre de véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver des dégagements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, aux opérations de chargement et de déchargement et aux manutentions, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur les voies publiques.

## Article AUh 13 - Espaces libres – Plantations - haies

13.1- Espaces libres
Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

13.2 - Plantations
Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
Pour toute création de haie ou de bosquet, les essences locales seront préférées (une liste des essences préconisées par la DDAF de la Vienne est jointe en annexe).

13.3 – Dispositions particulières
Les haies bordant les chemins (ruraux ou non) et les voies ouvertes à la circulation devront être préservées - au titre de l'article L. 123-1-7du code de l'urbanisme -.
Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

# SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Règlement de la zone AUe

*Cette zone est destinée à accueillir exclusivement des équipements sociaux, culturels, sportifs et de loisirs.*

***Rappels :***

6. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
7. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
8. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
9. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AUe1 - Occupations et utilisations du sol interdites

***Sont interdits :***

1.1 - Les projets (lotissements, opérations groupées, ou constructions isolées) qui compromettraient la cohérence de l'aménagement d'ensemble de la zone.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2.1 de l'article AUe2.

1.3 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.3 de l'article Ud2.

1.5 - Les caravanes isolées.

1.6 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.7 - Les stands et champs de tir, les parcs d'attraction permanents, les pistes de karting.

1.8 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

1.9 - Les carrières.

### Article AUe2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que lorsqu'elles seront inscrites dans un plan d'aménagement d'ensemble du secteur concerné. L'aménagement devra être prévu « d'un seul tenant » mais les travaux pourront être réalisés en plusieurs tranches.

***Sont autorisés :***

2.1 - Les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUe1.

2.1 - Les habitations pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

2.2 - Les bâtiments d'équipements collectifs, liés au fonctionnement de la zone ou à celui des établissements.

2.4 - Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AUe3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### Article AUe4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle et artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent infiltrer le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## ***Article AUe5 - Caractéristiques des terrains***

Il n'est pas fixé de règle.

## ***Article AUe6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Toutefois, lorsque que les dimensions du terrain et les caractéristiques techniques de des constructions ne le permettent pas, les constructions pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement, sans toutefois s'implanter à moins de 3 mètres de l'alignement. Il en est de même pour les aménagements et extensions de bâtiments existants.

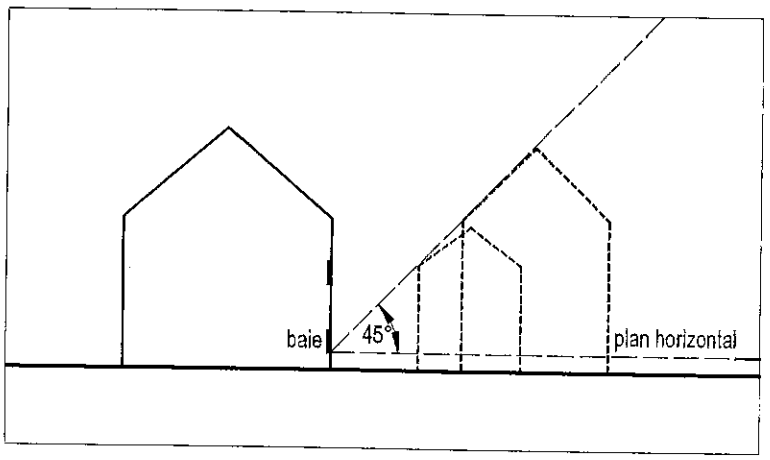
## ***Article AUe7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque ces constructions sont adossées à des constructions existantes de dimension équivalente joignant déjà la limite séparative.

## ***Article AUe8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les locaux à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



## Article AUe9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article AUe10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

## Article AUe11 - Aspect extérieur

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

## Article AUe12 - Stationnement

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver des dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur les voies publiques.

## Article AUe13 - Espaces libres – Plantations - Haies

13.1- Espaces libres
Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

13.2 - Plantations
Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
Pour toute création de haie ou de bosquet, les essences locales seront préférées (une liste des essences préconisées par la DDAF de la Vienne est jointe en annexe).

13.3 – Dispositions particulières
Les haies bordant les chemins (ruraux ou non) et les voies ouvertes à la circulation devront être préservées - au titre de l'article L. 123-1-7du code de l'urbanisme -.
Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

# SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article AUe14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole

# Règlement de la zone A

*Cette zone est constituée des parties du territoire communal qui, en raison de la valeur agronomique et économique des sols, sont affectées aux exploitations agricoles et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.*

***Rappels :***

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
3. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

***Sont interdites :***

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

### Article A2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que : éoliennes, antennes de télécommunication, transformateurs, châteaux d'eau, etc.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité si elles sont strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ou s'il s'agit d'activité amont ou aval de valorisation de la production agricole.

2.3 - Les créations ou extensions des installations classées si elles sont nécessaires aux exploitants agricoles de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas de dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone :

- soit pour le voisinage,
- soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- soit pour la protection de la nature et de l'environnement,
- soit pour la préservation des sites.

2.4 - Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont strictement liés à l'activité agricole ou nécessaires à une construction ou un aménagement d'intérêt public.

2.5 - Les changements de destination des bâtiments identifiés au document graphique, si ce changement de destination ne compromet pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

2.6 - Les installations annexes à l'habitation existante liées à des activités de sport et de loisir (piscine, tennis, ...) situées à proximité de l'habitation principale et compatibles avec la vocation

d'habitation.

2.7 - L'aménagement de bâtiments existants à l'usage de gîtes ruraux et l'aménagement de terrains de camping à la ferme et des installations nécessaires à cette activité de « tourisme vert » annexe à l'activité agricole.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### ***Article A3 - Accès et voirie***

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### ***Article A4 - Desserte par les réseaux***

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois, pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation, l'alimentation pourra se faire à partir d'un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier d'origine agricole, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent infiltrer le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## ***Article A5 - Caractéristiques des terrains***

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## ***Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

6.1 - Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Les constructions à usage agricole doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement.

6.3 - Toutefois, lorsque que les dimensions du terrain et les caractéristiques techniques de des constructions ne le permettent pas, les constructions pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement, sans toutefois s'implanter à moins de 3 mètres de l'alignement.

## ***Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation particulière des constructions pourra être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec le bâti existant.

## ***Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

En cas de construction d'habitation liée et nécessaire à l'exploitation agricole, telle que prévue par l'article A2, la construction doit être implantée à moins de 100 mètres du centre d'exploitation. Toutefois pour des raisons de salubrité, un recul plus important pourra être autorisé.

Les annexes (garages, ...) devront être situées à moins de 25 m de la construction d'habitation principale.

### Article A9 - Emprise au sol

Non réglementé.

### Article A10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

### Article A11 - Aspect extérieur

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

### Article A12 - Stationnement

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

### Article A13 - Espaces libres - Plantations - Haies

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les haies bordant les chemins (ruraux ou non) et les voies ouvertes à la circulation devront être préservées - au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme -.

Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle

# Règlement des zones N et Np

*Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*A Benassay, il convient de protéger ces zones en raison :*

- *de ses qualités propres (espaces boisés, vallons de la Boivre et de ses affluents, patrimoine bâti isolé à préserver),*
- *de la volonté d'étoffement de certains villages afin d'équilibrer et de diversifier le développement de l'urbanisation sur le territoire communal,*
- *de la mise en valeur de la ressource naturelle.*

*Les constructions nouvelles sont en règle générale interdites en zone N, mise à part l'évolution des constructions existantes, et autorisées sous condition en zone Np, en application de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

Article R123-8 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie du transfert de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

***Rappels :***

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ainsi qu'au titre de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
3. les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **autorisation** dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. les demandes de **défrichement sont irrecevables** dans les espaces boisés classés figurant au plan

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

### Article N2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

➢ ***dans les secteurs identifiés N, seuls sont autorisés :***

2.1 - Les abris de jardin à condition que leurs SHOB n'excèdent pas 12 m².

2.2 - Les abris pour animaux à condition que leurs SHOB n'excèdent pas 20 m².

2.3 - Les équipements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.), sous réserve que leurs caractéristiques techniques rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone, et à condition qu'ils soient parfaitement intégrés à l'environnement.

2.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés à leur réalisation.

2.4 - Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

- que la destination nouvelle soit :
  - une habitation,
  - une activité de service ou artisanale (coiffeur, menuisier, etc.),
  - une activité liée au tourisme (hébergement, restauration, location de vélos, etc.),
- que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale et que le caractère de ce bâti existant soit conservé,
- que lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires soit possible,
- que les réseaux soient existants et suffisants,
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles avoisinantes et leur mise aux normes.

2.5 - Les extensions des constructions existantes de 50 m² ou plus, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles voisines ou leur mise aux normes et qu'elles respectent le volume de la construction existante.

2.6 - Les installations annexes à l'habitation existante liées à des activités de sports et de loisirs (piscine, tennis, etc.) à condition d'être situées à proximité de l'habitation principale et d'être compatible avec la vocation d'habitation.

2.7 - Les garages et autres annexes à condition :

- d'être liés à une habitation existante,
- que leur SHOB n'excède pas 40 m²,
- d'être situés à moins de 25 mètres de la construction principale.

➢ ***dans les secteurs identifiés Np, sont autorisées en plus de ce qui est autorisé dans les zones N :***

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires puisse être mis en place lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Les constructions à usage d'activité en lien avec le milieu rural telles que : maison familiale, construction légère à destination de bureaux, silos, ateliers d'artisans, etc.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois, pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation, l'alimentation pourra se faire à partir d'un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle et artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié. Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires d'origine agricole est interdit.

4.3 - Eaux pluviales

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau. Le rejet au réseau d'eau pluviale d'eaux de ruissellement de superficies à usage d'activité est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement important ne peuvent infiltrer le sol en place, la MISE (Mission Interservices de l'Eau) demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3l/s/ha.

4.4 - Télécommunications

Tout nouveau raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout nouveau raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## ***Article N5 - Caractéristique des terrains***

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## ***Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Toutefois, lorsque que les dimensions du terrain et les caractéristiques techniques de des constructions ne le permettent pas, les constructions pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement. Il en est de même pour les aménagements et extensions de bâtiments existants.

## ***Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation particulière des constructions pourra être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec le bâti existant.

## ***Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

## ***Article N9 - Emprise au sol***

Non réglementé.

## ***Article N10 - Hauteur des constructions***

Dans le secteur Np :

- les constructions à usage d'habitation devront comprendre au maximum les niveaux : [rez-de-chaussée, 1 étage, combles], pour s'harmoniser avec le bâti traditionnel existant
- les constructions à usage d'activité ne devront pas dépasser 9 m.

## ***Article N11 - Aspect extérieur***

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

## ***Article N12 - Stationnement***

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

## ***Article N13 - Espaces libres - Plantations – Haies***

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les haies bordant les chemins (ruraux ou non)et les voies ouvertes à la circulation devront être préservées - au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme -.

Toute modification de ces haies (arrachage, déplacement, etc.) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Cf. Article 10 du Titre I du présent règlement).

# ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## ***Article N14 - Coefficient d'occupation du sol***

Il n'est pas fixé de C.O.S..

# Annexe :

**Liste des essences préconisées par la DDAF de la Vienne sur le secteur de Benassay pour la création de haies ou de bosquets.**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA VIENNE

**Direction départementale de l'agriculture et de la forêt de la Vienne**

Service : Forêt, Eau, Environnement

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

# Création de haies ou de bosquets

## Liste indicative des essences préconisées sur le secteur de Benassay

*(Liste à adapter aux conditions locales d'exposition et de sols)*

*Il est recommandé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les haies et bois situés à proximité du projet*

### * Strate arborée :

➢ **en zone à caractère naturel :**

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert sur sol superficiel), noyer commun, érable champêtre, frêne commun (sol profond), tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, tremble), saules autochtones, ...

➢ **en zone plus urbaine :**

**les mêmes** + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable de Montpellier, micocoulier,...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

### * strate arbustive :

➢ **en zone à caractère naturel :**

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camerisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

➢ **en zone plus urbaine :**

**les mêmes** + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirée van houttei, althéas, forsythia...

**A proscrire :**

**- les plantation 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...**