



## COMMUNE DE SECONDIGNY (Deux Sèvres)



# PLAN LOCAL D'URBANISME



### *Pièce V – Règlement*

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal pour approbation  
de la modification n°1 en date du 16 février 2017



**Le Maire, M. Jean-Paul DUFOUR**



**16 février 2017**

Plan Local d'Urbanisme	Elaboration	Enquête publique	Approbation
Elaboration	07/05/2009		15/10/2014
Modification n°1	06/01/2016		16/02/2017



# SOMMAIRE

## TITRE I

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....3**

Règlement applicable aux secteurs U

## TITRE II

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....23**

Règlement applicable aux secteurs AU

## TITRE III

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....41**

Règlement applicable aux secteurs N

## TITRE IV

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....65**

Règlement applicable aux secteurs A

# **RÈGLEMENT DES ZONES ET SECTEURS**

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies  
ouvertes à la circulation générale
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres  
sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions
- Article 12 Stationnement des véhicules
- Article 13 Réglementation des espaces libres et des plantations

## Dispositions applicables à la zone urbaine

Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme

### DIVISION EN SECTEURS

A Secondigny, la zone urbaine est divisée en trois secteurs :

- **Le secteur Ua** (Urbain dense) à vocation d'accueil de logements, d'équipements et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Ub** (Urbain peu dense) à vocation d'accueil de logements, d'équipements et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Ue** (Urbain Economique) à vocation d'accueil d'activités économiques.

### PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DE LA VALLÉE DU THOUET

La commune de Secondigny est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée du Thouet par arrêté préfectoral du 13 novembre 2008. Les zones à risque sont identifiées sur les plans de zonage et rappelées ci-dessous.

-  Zone rouge foncé du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU
-  Zone rouge clair du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU
-  Zone bleue du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU

☞ **Tout projet d'aménagement ou de construction localisé dans une ou plusieurs zones du PPRI est soumis par servitude au règlement présent dans l'annexe numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme.**

### PROTECTION DES ZONES HUMIDES

La commune de Secondigny est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne, dont l'un des objectifs est la protection des zones humides. Celles-ci sont identifiées dans les documents graphiques du PLU grâce à la trame suivante :

-  Zone humide : principe de protection inscrit dans le SDAGE Loire-Bretagne

☞ **La pertinence de la localisation de tout projet susceptible de détruire une zone humide doit être analysée afin d'éviter la disparition de celle-ci. En cas d'impossibilité de réaliser le projet sur un autre site, des mesures de compensation seront proposées par le maître d'ouvrage afin de restaurer les fonctionnalités.**



## Règlement - Secteur Ua

*Espace urbain mixte et dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.*

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

#### **Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'agriculture.
- Les constructions à destination d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les annexes et les garages, sur terrain nu et non construit.

☞ De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

#### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions à destination :
  - d'équipements collectifs ou d'intérêt général,
  - d'habitation et leurs annexes,
  - d'hôtellerie - restauration

sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique.

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de bureaux et de commerces, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement sous condition d'être directement liées aux besoins d'habitat ou d'activité engendrés par une construction existante ou à créer.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Article Ua 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

### **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

#### **Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

#### **Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale**

- Les constructions et extensions peuvent être implantées :

- à l'alignement des emprises publiques
- ou à l'alignement des constructions existantes ou mitoyennes
- ou à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.

- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

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

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux sur au moins une limite séparative.
- Si la partie de la construction n'est pas implantée en limite séparative, celle-ci doit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

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

SANS OBJET

### **Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

### **Article Ua 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.
- Dans le cas d'une implantation en mitoyenneté, la construction adoptera une hauteur similaire à celle du ou des bâtiment(s) voisin(s).

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres

## **Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

### • *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie. Leur forme et leur volume seront conçus en référence à l'architecture traditionnelle.

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- Les toitures comporteront deux versants de pentes égales, comprises entre 28% et 33% et seront couvertes en tuile canal de teinte terre cuite.

- L'emploi de l'ardoise naturelle est autorisé en restauration, rénovation et extension pour les bâtiments déjà couverts en ardoise naturelle. Dans ce cas, la pente de la toiture pourra être supérieure à 35%.

- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les abris de jardin.

### • *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures devront être maçonnées en bordure des voies et espaces public. Elles pourront être grillagées en limite séparative.

- Pour les clôtures maçonnées, les matériaux utilisés et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

## **Article Ua 12 - Stationnement des véhicules**

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

**Article Ua 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations**  
**Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.

## Règlement - Secteur Ub

*Espace urbain mixte et peu dense, à vocation d'accueil de logements ainsi que d'équipements, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat*

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

#### **Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'agriculture.
- Les constructions à destination d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

☞ De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

#### **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions à destination :
  - d'équipements collectifs ou d'intérêt général,
  - d'habitation et leurs annexes,
  - d'hôtel,

sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages , à la salubrité et à la sécurité publique.

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Article Ub 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

### **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

#### **Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

#### **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
- ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.

- Les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>, piscines et abris de jardin peuvent déroger à ces règles d'implantation sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles d'implantation pour des motifs fonciers ou paysagers.

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

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives
  - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>, piscines et abris de jardin peuvent déroger à ces règles d'implantation sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles d'implantation pour des motifs fonciers ou paysagers.

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

SANS OBJET

### **Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

### **Article Ub 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

## **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- *Constructions, extensions et annexes*

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

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Secondigny.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

- L'emploi de l'ardoise naturelle est autorisé en restauration, rénovation et extension pour les bâtiments déjà couverts en ardoise naturelle. Dans ce cas, la pente de la toiture pourra être supérieure à 35%.

- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

### **Article Ub 12 - Stationnement des véhicules**

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre au minimum le stationnement extérieur d'un véhicule par logement, sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

### **Article Ub 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations** **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

## **Règlement - Secteur Ue**

*Espace urbain à vocation d'accueil d'activités économiques,  
majoritairement non compatibles avec l'habitat*

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

#### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions à destination d'activités économiques, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les équipements publics sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement de la collectivité.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Article Ue 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

#### **Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

#### **Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

#### **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres des emprises publiques de la RD 949 bis et de la RD 748.

- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

SANS OBJET

#### **Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

## **Article Ue 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- A moins de 200 m de l'axe de la RD 949 bis, la hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.
- A plus de 200 m de l'axe de la RD 949 bis, la hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 30 mètres.
- Les installations et constructions nécessitant une hauteur supérieure pour leur fonctionnement technique sont exclues de la règle de calcul.

## **Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Secondigny.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

#### **Article Ue 12 - Stationnement des véhicules**

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

#### **Article Ue 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations** **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

### DIVISION EN SECTEURS

A Secondigny, la **zone AU** est divisée en trois secteurs :

- **le secteur 1AUH** (A Urbaniser à court terme pour l'Habitat) à vocation d'accueil de logements et de services implantés dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **le secteur 2AUH** (A Urbaniser à long terme pour l'Habitat) à vocation d'accueil de logements et de services implantés dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **le secteur 1AUe** (A Urbaniser à court terme pour l'Economie) à vocation d'accueil d'activités économiques, implantées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

### PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DE LA VALLÉE DU THOUET

La commune de Secondigny est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée du Thouet par arrêté préfectoral du 13 novembre 2008. Les zones à risque sont identifiées sur les plans de zonage et rappelées ci-dessous.

-  Zone rouge foncé du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU
-  Zone rouge clair du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU
-  Zone bleue du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU

**☞ Tout projet d'aménagement ou de construction localisé dans une ou plusieurs zones du PPRI est soumis par servitude au règlement présent dans l'annexe numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme.**

### PROTECTION DES ZONES HUMIDES

La commune de Secondigny est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne, dont l'un des objectifs est la protection des zones humides. Celles-ci sont identifiées dans les documents graphiques du PLU grâce à la trame suivante :

-  Zone humide : principe de protection inscrit dans le SDAGE Loire-Bretagne

**☞ La pertinence de la localisation de tout projet susceptible de détruire une zone humide doit être analysée afin d'éviter la disparition de celle-ci. En cas d'impossibilité de réaliser le projet sur un autre site, des mesures de compensation seront proposées par le maître d'ouvrage afin de restaurer les fonctionnalités.**



## Règlement - Secteur 1AUh

*Espace A Urbaniser à court terme, à vocation d'accueil de logements et de services implantés dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

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

#### **Article 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article 1AUh 2 - Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions à destination d'habitat sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les constructions à destination de services sous condition d'être compatibles avec l'habitat et sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les annexes des constructions réalisées.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

### **Article 1AUh 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

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

suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

- En présence d'une ligne à haute tension, l'aménagement de l'espace d'habitat respectera les prescriptions de la circulaire du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité.

#### **Article 1AUh 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

#### **Article 1AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.

- Les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>, piscines et abris de jardin peuvent déroger à ces règles d'implantation sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles d'implantation pour des motifs fonciers ou paysagers.

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

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>, piscines et abris de jardin peuvent déroger à ces règles d'implantation sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles d'implantation pour des motifs fonciers ou paysagers.

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

SANS OBJET

#### **Article 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

#### **Article 1AUh 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

#### **Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- *Constructions, extensions et annexes*

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

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Secondigny.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

### **Article 1AUh 12 - Stationnement des véhicules**

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre au minimum le stationnement extérieur d'un véhicule par logement, sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

### **Article 1AUh 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations. Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

## **Règlement - Secteur 2AUh**

*Espace A Urbaniser à long terme, à vocation d'accueil de logements et de services implantés dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

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

#### **Article 2AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

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

- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être nécessaire à l'aménagement préalable du site ou nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Article 2AUh 3 - Accès et voirie**

SANS OBJET

#### **Article 2AUh 4 - Desserte par les réseaux**

- En présence d'une ligne à haute tension, l'aménagement de l'espace d'habitat respectera les prescriptions de la circulaire du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité.

#### **Article 2AUh 5 - Caractéristiques des terrains**

SANS OBJET

### **Article 2auh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **Article 2AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **Article 2AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

SANS OBJET

### **Article 2AUh 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

### **Article 2AUh 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article 2AUh 11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite.
- L'emploi de matériaux contemporains est autorisé pour les toits plats.

**Article 2AUh 12 - Stationnement des véhicules**

SANS OBJET

**Article 2AUh13 - Réglementation des espaces libres et des plantations, protection des  
Espaces Boisés Classés**

SANS OBJET



## **Règlement - Secteur 1AUe**

*Espace A Urbaniser à court terme, à vocation d'accueil d'activités économiques, implantées dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

***L'aménagement de ce site est conditionné à la protection et à l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la mare localisée sur la parcelle D n°56.***

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

#### **Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

#### **Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les opérations d'ensemble à destination d'activités économiques, de bureaux et de services, de commerce, d'artisanat ou à destination d'entrepôt sous condition de ne pas générer de nuisances excessives pour les quartiers d'habitat riverains.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements nécessaires à la mise en valeur écologique et paysagère des sites, et en particulier de la mare présente sur la parcelle D n°56.

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

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

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

#### **Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- Les eaux pluviales issues des espaces publics seront collectées par un réseau de fossés peu profonds et à fond plat (noues). Ces eaux seront épurées au sein de zones humides reconstituées, avant rejet éventuel au milieu.

- Sur la parcelle D n°56, aucune connexion hydraulique ne sera acceptée entre la voie d'accès à la zone d'activité et la mare présente sur le site.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

#### **Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

#### **Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.
- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres des emprises publiques de la RD 949 bis et de la RD 748.
- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

SANS OBJET

#### **Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

#### **Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

- *Principe d'application :*

- A moins de 200 m de l'axe de la RD 949 bis, la hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.

- A plus de 200 m de l'axe de la RD 949 bis, la hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 30 mètres.

### **Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- *Constructions, extensions et annexes*

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

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.

- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

### **Article 1AUe 12 - Stationnement des véhicules**

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **Article 1AUe 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations, protection des Espaces Boisés Classés**

### **• Principes généraux**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

### **• Principes applicables à la parcelle D n°56**

- Les dispositions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectées dans une logique de conformité. Toute construction ou emprise privée est interdite sur les secteurs définis comme espaces verts sur cette parcelle.
- Les espaces verts seront aménagés de manière extensive et plantés avec des essences locales.
- Les vergers seront plantés avec des arbres fruitiers de variétés rares et/ou anciennes, en référence au conservatoire végétal situé à proximité.
- La mare présente sur le site fera l'objet de mesures ciblées et adaptées d'amélioration de ses fonctionnalités écologiques, en particulier pour favoriser le maintien et le développement des populations d'amphibiens.

|

|

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Article R123-5 du Code de l'Urbanisme

### DIVISION EN SECTEURS

A Secondigny, la **zone N** est divisée en cinq secteurs :

- **Le secteur N** (Naturel) à vocation de préservation de la biodiversité
- **Le secteur Nh** (Naturel Habitat) à vocation d'évolution du bâti existant sur les lieux-dits
- **Le secteur NL** (Naturel Loisirs) à vocation d'accueil des aménagements et des équipements destinés aux loisirs.
- **Le secteur Nep** (Naturel Equipements Publics) à vocation d'accueil des équipements publics importants au sein de l'espace rural
- **Le secteur Nf** (Naturel Forêt) à vocation d'accueil des constructions et aménagements nécessaires aux activités syvicoles.

### PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DE LA VALLÉE DU THOUET

La commune de Secondigny est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée du Thouet par arrêté préfectoral du 13 novembre 2008. Les zones à risque sont identifiées sur les plans de zonage et rappelées ci-dessous.

-  Zone rouge foncé du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU
-  Zone rouge clair du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU
-  Zone bleue du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU

**☞ Tout projet d'aménagement ou de construction localisé dans une ou plusieurs zones du PPRI est soumis par servitude au règlement présent dans l'annexe numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme.**

### PROTECTION DES ZONES HUMIDES

La commune de Secondigny est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne, dont l'un des objectifs est la protection des zones humides. Celles-ci sont identifiées dans les documents graphiques du PLU grâce à la trame suivante :

-  Zone humide : principe de protection inscrit dans le SDAGE Loire-Bretagne

**☞ La pertinence de la localisation de tout projet susceptible de détruire une zone humide doit être analysée afin d'éviter la disparition de celle-ci. En cas d'impossibilité de réaliser le projet sur un autre site, des mesures de compensation seront proposées par le maître d'ouvrage afin de restaurer les fonctionnalités.**



## **Règlement - Secteur N**

*Espace inconstructible à vocation de préservation  
de la biodiversité*

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

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

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article N2 - Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition
  - de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager
  - de ne pas porter atteinte au patrimoine biologique

Sur les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de la Sèvre Nantaise, les conditions suivantes doivent également être respectées :

- démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
- employer des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.

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

#### **Article N3 - Accès et voirie**

SANS OBJET

#### **Article N4 - Desserte par les réseaux**

SANS OBJET

#### **Article N5 - Caractéristiques des terrains**

SANS OBJET

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

**Article N9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

**Article N10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

### **Article N11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

### **Article N12 - Stationnement des véhicules**

SANS OBJET

### **Article N13 - Réglementation des espaces libres et des plantations** **Protection des Espaces Boisés Classés**

SANS OBJET



## **Règlement - Secteur Nh**

*Lieux-dits habités de la commune où le bâti en place peut être aménagé (extensions, réhabilitation...)*

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

#### **Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à :
  - 50 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>
  - 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>
- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites et sous condition que ledit bâtiment présente un intérêt architectural.

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

### **Article Nh 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

### **Article Nh 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

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

suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

SANS OBJET

#### **Article Nh 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

#### **Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale**

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
- ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie

- Les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>, piscines et abris de jardin peuvent déroger à ces règles d'implantation sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles d'implantation pour des motifs fonciers ou paysagers.

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

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

- Les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>, piscines et abris de jardin peuvent déroger à ces règles d'implantation sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles d'implantation pour des motifs fonciers ou paysagers.

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

SANS OBJET

### **Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

### **Article Nh 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

### **Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- *Constructions, extensions et annexes*

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

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi de l'ardoise naturelle est autorisé en restauration, rénovation et extension pour les bâtiments déjà couverts en ardoise naturelle. Dans ce cas, la pente de la toiture pourra être supérieure à 35%.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

## **Article Nh 12 - Stationnement des véhicules**

SANS OBJET

## **Article Nh 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations** **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.



## **Règlement - Secteur NL**

*Espace naturel à vocation d'accueil  
des équipements dédiés aux loisirs*

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

#### **Article NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article NL 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions et aménagements à destination de loisirs ou à destination d'équipements collectifs, sous condition de ne pas être destinées à l'hébergement et sous condition de ne pas remettre en cause la qualité paysagère des sites.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, stationnement des caravanes, le camping sous condition d'être réalisé ou implanté dans le périmètre des parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Article NL 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est

appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

#### **Article N. 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

SANS OBJET

#### **Article N1 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

#### **Article N1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation generale**

- Les constructions légères à destination de loisirs doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Article N1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions légères à destination de loisirs doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Article N1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

SANS OBJET

#### **Article N1 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

#### **Article N1 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

#### **Article N<sup>L</sup> 11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

#### **Article N<sup>L</sup> 12 - Stationnement des véhicules**

- Les constructions nouvelles à destination de loisirs ou d'équipements collectifs doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ces activités sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

#### **Article N<sup>L</sup> 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations. Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

## **Règlement - Secteur Nep**

*Espace naturel à vocation d'accueil des équipements publics  
nécessaires au fonctionnement de la collectivité*

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

#### **Article Nep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article Nep 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions et aménagements destinés au fonctionnement des équipements publics sous condition de respecter la vocation naturelle de la zone.

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

#### **Article Nep 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.

#### **Article Nep 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

SANS OBJET

### *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

SANS OBJET

### **Article Nep 5 - Caractéristiques des terrains**

SANS OBJET

### **Article Nep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

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

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

SANS OBJET

### **Article Nep 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

## **Article Nep 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

## **Article Nep 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Secondigny.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

## **Article Nep 12 - Stationnement des véhicules**

SANS OBJET

## **Article Nep 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations**

### **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être engazonnés et/ou plantés d'arbres.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales et diversifiées.

## **Règlement - Secteur Nf**

*Espace naturel à vocation de développement des activités sylvicoles*

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

#### **Article Nf1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article Nf2 - Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.
- Les aménagements et constructions sous condition d'être liés et nécessaires à l'activité sylvicole et d'être localisés à proximité des espaces boisés.
- Les aménagements et constructions nécessaires à la mise en valeur du site, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine biologique de la zone.

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

#### **Article Nf3 - Accès et voirie**

SANS OBJET

#### **Article Nf4 - Desserte par les réseaux**

SANS OBJET

#### **Article Nf5 - Caractéristiques des terrains**

SANS OBJET

### **Article Nf6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **Article Nf7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **Article Nf8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

SANS OBJET

### **Article Nf9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

### **Article Nf10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

### **Article Nf11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

### **Article Nf12 - Stationnement des véhicules**

SANS OBJET

### **Article Nf13 - Réglementation des espaces libres et des plantations** **Protection des Espaces Boisés Classés**

SANS OBJET



## Dispositions applicables à la zone agricole

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme

### DIVISION EN SECTEURS

A Secondigny, la zone A est composée de quatre secteurs :

- **le secteur A** (Agricole) à vocation d'accueil des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou aux services collectifs et d'intérêt général.
- **le secteur Ah** (Agricole Habitat) à vocation de lieux-dits, où le bâti existant peut évoluer (extensions, réhabilitations).
- **le secteur Ap** (Agricole Protégé), inconstructible à vocation de préservation de la biodiversité
- **le secteur Ae** (Agricole Economique) à vocation de maintien des activités économiques isolées au sein de l'espace rural.

### PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DE LA VALLÉE DU THOUET

La commune de Secondigny est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée du Thouet par arrêté préfectoral du 13 novembre 2008. Les zones à risque sont identifiées sur les plans de zonage et rappelées ci-dessous.

-  Zone rouge foncé du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU
-  Zone rouge clair du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU
-  Zone bleue du PPRI (servitude) - Voir règlement en annexe du PLU

**☞ Tout projet d'aménagement ou de construction localisé dans une ou plusieurs zones du PPRI est soumis par servitude au règlement présent dans l'annexe numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme.**

### PROTECTION DES ZONES HUMIDES

La commune de Secondigny est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne, dont l'un des objectifs est la protection des zones humides. Celles-ci sont identifiées dans les documents graphiques du PLU grâce à la trame suivante :

-  Zone humide : principe de protection inscrit dans le SDAGE Loire-Bretagne

**☞ La pertinence de la localisation de tout projet susceptible de détruire une zone humide doit être analysée afin d'éviter la disparition de celle-ci. En cas d'impossibilité de réaliser le projet sur un autre site, des mesures de compensation seront proposées par le maître d'ouvrage afin de restaurer les fonctionnalités.**



## **Règlement - Secteur A**

*Espace dédié à l'accueil des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou sylvicoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif*

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

#### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article A 2 - Types d'Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous condition qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient liés et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée.
- Les constructions neuves à destination d'habitation sous condition :
  - d'être liées et nécessaires à une activité agricole permanente et nécessitant une présence humaine et un suivi rapproché, avec les aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les weekends.
  - d'être justifiées au regard de l'absence de logements sur le site ou à proximité
  - d'être justifiées au regard de l'impossibilité de réhabilitation du bâti existant
  - d'être implantées à moins de 100 mètres des activités nécessitant la présence humaine
- Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.
- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions d'habitation existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à 50 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre, sous condition de ne pas modifier la surface de plancher.
- La création d'activités agritouristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants sous condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole permanente, principale et existante. L'agritourisme ne pourra se faire que dans du bâti de caractère et en aucun cas par changement de destination de hangars ou de bâtiments d'élevage sans valeur architecturale.

- La pratique du camping à la ferme sous condition qu'elle soit liée et nécessaire à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Article A 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

SANS OBJET

#### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

#### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

- Les constructions à destination d'agriculture doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des emprises publiques.

- Les constructions à destination d'habitation peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes

- ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

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

- Les constructions à destination d'agriculture doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des limites séparatives.

- Les constructions à destination d'habitation peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives
  - ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

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

SANS OBJET

### **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions agricoles et résidentielles est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole (silos, réservoirs, cheminées...) sont exclus de la règle de calcul.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éoliennes...) sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction agricole ne doit pas dépasser 12 mètres.
- La hauteur de toute construction résidentielle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- L'emploi de matériaux contemporains est autorisé pour les bâtiments agricoles, sous condition que la teinte utilisée permette l'intégration du projet dans l'environnement.

### **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

- L'implantation des bâtiments devra permettre l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **Article A 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations, protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les plantations seront composées d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.



## Règlement - Secteur Ap

*Espace inconstructible à vocation  
de préservation de la biodiversité*

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

#### **Article Ap 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article Ap 2 - Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.

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

#### **Article Ap 3 - Accès et voirie**

SANS OBJET

#### **Article Ap 4 - Desserte par les réseaux**

SANS OBJET

#### **Article Ap 5 - Caractéristiques des terrains**

SANS OBJET

**Article Ap 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

**Article Ap 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

**Article Ap 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

### **Article Ap 11 - Aspect extérieur des constructions**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

### **Article Ap 12 - Stationnement des véhicules**

SANS OBJET

### **Article Ap 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations** **Protection des Espaces Boisés Classés**

SANS OBJET



## Règlement - Secteur Ah

*Lieux-dits habités de la commune où le bâti en place peut être aménagé (extensions, réhabilitation...)*

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

#### **Article Ah 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article Ah 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à :
  - 50 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>
  - 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les constructions possédant initialement une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>
- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites et sous condition que ledit bâtiment présente un intérêt architectural.

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

### **Article Ah 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

### **Article Ah 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

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

suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

SANS OBJET

#### **Article Ah 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

#### **Article Ah 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale**

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
- ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie

- Les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>, piscines et abris de jardin peuvent déroger à ces règles d'implantation sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles d'implantation pour des motifs fonciers ou paysagers.

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

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

- Les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>, piscines et abris de jardin peuvent déroger à ces règles d'implantation sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles d'implantation pour des motifs fonciers ou paysagers.

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

SANS OBJET

### **Article Ah 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

### **Article Ah 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

### **Article Ah 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- *Constructions, extensions et annexes*

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

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite. L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi de l'ardoise naturelle est autorisé en restauration, rénovation et extension pour les bâtiments déjà couverts en ardoise naturelle. Dans ce cas, la pente de la toiture pourra être supérieure à 35%.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les toitures des abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

### **Article Ah 12 - Stationnement des véhicules**

SANS OBJET

### **Article Ah 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations** **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.



## **Règlement - Secteur Ae**

*Espace à dominante agricole où se situent des activités économiques  
isolées, non liées et nécessaires à l'activité agricole*

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

#### **Article Ae 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Tout aménagement et occupation du sol autres que ceux définis à l'article 2.

#### **Article Ae 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- L'extension limitée des constructions à destination d'activités économiques, sous condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher, en une ou plusieurs fois, à la date d'application du présent règlement.
- La reconstruction d'un bâtiment d'activité après sinistre, sous condition que celui-ci n'excède pas la surface de plancher initiale.
- Les aires de stockage et de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Article Ae 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

#### **Article Ae 4 - Desserte par les réseaux**

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

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

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Si celui-ci est nécessaire au fonctionnement du site, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

### **Article Ae 5 - Caractéristiques des terrains**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

### **Article Ae 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

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

- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

SANS OBJET

### **Article Ae 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

### **Article Ae 10 - Hauteur des constructions**

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques cheminés, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

## **Article Ae 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

- *Constructions, extensions et annexes*

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

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Secondigny.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.

- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

## **Article Ae 12 - Stationnement des véhicules**

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

## **Article Ae 13 - Réglementation des espaces libres et des plantations**

### **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site, à l'exception du remplacement d'essences ornementales par des essences locales.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.