

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SAINT- HILAIRE - DES - LOGES**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	24/09/2007	11/01/2011		26/09/2011
MODIFICATION				
REVISION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le dossier PLU en date du 26 septembre 2011.

Le Maire,

 <p>Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr</p>	<p>Commune de SAINT-HILAIRE-DES-LOGES</p>
--	--

Sommaire

CHAPITRE 1 : zone UA.....	16
CHAPITRE 2 : zone UB.....	25
CHAPITRE 3 : zone UC.....	36
CHAPITRE 4 : zone Ul.....	45
CHAPITRE 5 : zone UE.....	50
CHAPITRE 6 : zone 1AU.....	58
CHAPITRE 7 : zone 1AUE.....	67
CHAPITRE 8 : zone 2AU.....	73
CHAPITRE 9 : zone A.....	76
CHAPITRE 10 : zone N.....	86
ANNEXE.....	95

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Hilaire des Loges.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles ; R. 111-3, R. 111-5, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R. 111-14, R. 111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R. 111-20, R. 111-22, R.111-23, R. 111-24, R.111-24-1 et R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP) ni dans les territoires dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de P.L.U..
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
 - Les périmètres sensibles.
 - Les zones d'aménagement différé.
 - Le droit de préemption urbain.
 - Les zones de préemption départementales.
- c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.
- e) les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L 522-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.
- f) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.
- Selon l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, *"les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois,*

lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique".

- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U"

Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre 1. : Zone UA
- Chapitre 2. : Zone UB
- Chapitre 3. : Zone UC
- Chapitre 4. : Zone U ℓ
- Chapitre 5 : Zone UE

2. Les zones à urbaniser "AU"

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Ces zones sont :

- Chapitre 6. : Zone 1AU
- Chapitre 7. : Zone 1AUE
- Chapitre 8. : Zone 2AUet son secteur 2AU ℓ

3. Les zones agricoles "A"

Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre 9. : Zones A, Ap et Ai

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre 10 : Zone N et les secteurs Nl, Nh et Nhc indicés « p » dans le réseau Natura 2000

5. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Il existe deux types d'emplacements réservés :

- Ceux dont l'objet est défini par l'article L.123-1 alinéa 8 du C.U. visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.
- Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du C.U. instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- Des plantations et des éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

- Des secteurs à plan de masse qui définissent des règles spéciales d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article R.123-12-4 du Code de l'Urbanisme.

- Des secteurs exposés au risque d'inondation de la Vendée (se référer au PPRI) et de l'Autise indiqués par un indice « r » et ceux potentiellement exposés au risque d'effondrement et d'affaissement de terrain tramé sur le plan de zonage.

- La localisation des zones humides (pré inventaire)

ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

2. Les possibilités d'adaptations mineures

Seules des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des trois motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.
- La configuration des parcelles.
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

3. Des dérogations limitées

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

4. Améliorer la conformité du bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L. 111-12 et R. 462-9 du Code de l'Urbanisme.

□□□□

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

LES CHAMPS D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

1.1. Autorisation requise selon la nature des travaux

Nature des travaux envisagés	Autorisation requise	Exceptions
<i>Constructions nouvelles (R.421-1)</i>	Permis de construire	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions dispensées de formalités (R.421-2 à R.421-8 du CU) • Constructions soumises à déclaration préalable (R.421-9 à R.421-12 du CU)
<i>Constructions existantes (R.421-13 du CU)</i>	Absence de formalité	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux soumis à permis de construire (R.421-14 à R.421-16 du CU) • Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-17 du CU)
<i>Aménagements et installations (autres que ceux exécutés sur constructions existantes) (R.421-18 du CU)</i>	Absence de formalité	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux soumis à permis d'aménager (R.421-19 à R.421-22 du CU) • Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-23 à R.421-25 du CU)
<i>Changements de destination (R.421-13 du CU)</i>	Permis de construire (R.421-14 du CU) ou Déclaration préalable (R.421-17 du CU)	/

1.2. Les constructions et aménagements soumis à permis de construire

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p align="center"><i>Constructions nouvelles (R.421-1 du CU)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Autres que celles soumises à déclaration préalable - Autres que celles dispensées de formalité
<p align="center"><i>Travaux sur constructions existantes¹ (R.421-14 du CU)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une SHOB² > 20 m² - Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment accompagnée d'un changement de destination entre les différentes destinations³ définies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme - Modification du volume du bâtiment et création ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur - Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L.313-4
<p align="center"><i>Travaux dans les secteurs protégés⁴ (R.421-15 et R.421-16)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV⁵ est approuvé : <ul style="list-style-type: none"> o Modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes à l'intérieur d'immeubles ou de parties d'immeubles identifiés dans le PSMV⁶ o Travaux sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PSMV en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme - Immeuble inscrit au titre des monuments historiques : <ul style="list-style-type: none"> o Tous travaux, exceptés ceux dispensés de formalité par l'article R.421-8 pour motifs de sécurité (défense nationale, militaire, etc.)

¹ À l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires

² SHOB : Surface Hors Œuvre Brute.

³ Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal

⁴ Sauf travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

⁵ PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur.

⁶ Il s'agit des immeubles visés à l'article L.313-1-III du Code de l'urbanisme.

1.3. Projets dispensés de toute formalité

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p>En raison de leur nature ou de leur faible importance⁷ (R.421-2 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 mètres ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB ≤ 2 m² - Habitations légères de loisirs d'une SHON ≤ 35 m² implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisir autorisé - Éoliennes d'une hauteur < 12 mètres - Piscines dont le bassin a une superficie ≤ 10 m² - Châssis et serres d'une hauteur ≤ 1,80 mètres - Murs d'une hauteur < 2 mètres - Clôtures⁸ y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière - Mobilier urbain - Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière
<p>En raison de leur nature (R.421-3 et R.421-4 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Canalisations, lignes et câbles souterrains - Murs de soutènement⁹ - Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires
<p>En raison de leur caractère temporaire¹⁰ (R.421-5 et R.421-7 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions implantées pour une durée ≤ 3 mois¹¹ - Constructions admises pour une durée ≤ 1 an : <ul style="list-style-type: none"> o Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique o Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (une année scolaire) o Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier¹² o Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation¹³ - Constructions admises pour la durée du chantier : <ul style="list-style-type: none"> o Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux o Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction

⁷ Sauf en site classé et en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

⁸ Sauf clôtures expressément soumises à déclaration préalable.

⁹ Sauf secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

¹⁰ Le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

¹¹ 15 jours en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de P.L.U..

¹² 3 mois en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de P.L.U..

¹³ Manifestation limitée à 3 mois en secteur sauvegardé et site classé.

1.4. Projets soumis à déclaration préalable, hors secteur protégé

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p align="center">Constructions nouvelles¹⁴ (R.421-9 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m² - Habitations légères de loisirs¹⁵ d'une SHON > 35 m² - Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 mètres créant une SHOB ≤ 2 m² - Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts - Murs d'une hauteur ≥ 2 mètres - Piscines d'une superficie ≤ 100 m² non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 mètres - Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres et d'une surface au sol ≤ 2 000 m² sur une même unité foncière
<p align="center">Travaux sur constructions existantes¹⁶ (R.421-17 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m² - Transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON - Ravalement - Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment - Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9¹⁷ - Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager : <ul style="list-style-type: none"> o identifié dans le P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu¹⁸ o à défaut de P.L.U., identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique
<p align="center">Installations et aménagements (R.421-23 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissements non soumis à permis d'aménager¹⁹ - Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 du Code de l'urbanisme²⁰ - Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle - Installation d'une caravane : <ul style="list-style-type: none"> o pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs o constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs - Aires d'accueil des gens du voyage - Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités - Affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres, sur une superficie ≥ 100 m² sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire - Coupes ou abattages des arbres - Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager <ul style="list-style-type: none"> o identifié dans le P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu²¹ o à défaut de P.L.U., identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique

¹⁴ Sauf en site classé et secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

¹⁵ Implantées dans les conditions de l'article R.111-32 du Code de l'urbanisme.

¹⁶ Autres que travaux d'entretien et de réparations ordinaires.

¹⁷ Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

¹⁸ En application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

¹⁹ Définis à l'article R.421-9, a du Code de l'urbanisme.

²⁰ Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.

²¹ En application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

1.5. Projet soumis à permis d'aménager

1 - Hors secteurs protégés	
Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
Travaux, installations et aménagements (R.421-19 du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissements créant plus de 2 lots à construire : <ul style="list-style-type: none"> o prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs o ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité. - Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs. - Terrains de camping : <ul style="list-style-type: none"> o création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil > 20 personnes ou > à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs. o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements. o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations. - Parcs résidentiels de loisirs : <ul style="list-style-type: none"> o création ou agrandissement o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations. - Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement). - Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. - Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie > 2 hectares - Golfs d'une superficie > 25 hectares. - Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités. - Affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres portant sur une superficie ≥ 2 hectares. -

2 - En secteurs protégés	
Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p align="center">Travaux, installations et aménagements (R.421-20, R.421-21 et R.421-22 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur sauvegardé²², site classé et réserve naturelle : <ul style="list-style-type: none"> o parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs quelle que soit leur importance. o affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres portant sur une superficie ≥ 100 m². o création d'un espace public. - En secteur sauvegardé : <ul style="list-style-type: none"> o création d'une voie ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante o espaces remarquables et milieux du littoral²³ à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme : o cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'information du public, postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, etc.) o aires de stationnement. o réfection des bâtiments et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. o aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières d'une surface de plancher < 50 m² o constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés.

²² Dont le périmètre a été délimité.

²³ Identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés.

1.6. Projet soumis à permis de démolir

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p>Démolitions soumises à permis (R.421-26 à R.421.28 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Démolitions dans les communes ayant institué le permis de démolir²⁴ - Démolitions dans les secteurs protégés : <ul style="list-style-type: none"> o secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité o périmètre de restauration immobilière o immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé o immeuble situé dans le champ de visibilité d'un monument historique o en ZPPAUP²⁵ o dans un site inscrit ou classé - Démolition d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié comme devant être protégé : <ul style="list-style-type: none"> o dans le P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code l'urbanisme²⁶ o à défaut de P.L.U., par délibération du conseil municipal, après enquête publique
<p>Démolitions sans permis²⁷ (R.421-29 du CU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Démolitions couvertes par le secret de la défense nationale - Démolitions de bâtiments menaçant ruine - Démolitions d'immeubles insalubres - Démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive - Démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculemment en exécution de plans d'alignement approuvés - Démolitions de lignes électriques et de canalisations

□□□□□

²⁴ Par délibération du conseil municipal, sur tout ou partie du territoire communal.

²⁵ ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

²⁶ Ou situé dans le périmètre délimité par le plan.

²⁷ Même lorsqu'elles entrent dans le champ du permis de démolir défini ci-dessus.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA correspond à un type d'urbanisation traditionnel. Elle concerne le tissu ancien du bourg autour de l'église protégée où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu. Y coexistent des activités de commerce, de services et de l'habitat.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) **Les constructions d'exploitation agricole**
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) **Les remblais, les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. Dans le cas de la restauration d'immeuble, ou s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Les constructions (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) À l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- b) En retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes hormis la piscine dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- d) L'isolation extérieure de bâtiments existants

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions principales ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit**, soit pour les constructions à usage d'habitation : **R + 2 niveaux**.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction principale s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus de 9 mètres.
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus, Toutefois, dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra être supérieure à celle observée par l'existant.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...)

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Constructions neuves à vocation d'habitat (sauf en cas de projet "énergie renouvelable" – paragraphe 8 ou de "projet contemporain" – paragraphe 7)

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les toitures seront en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.
- c) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires ou de ton pierre clair.
- d) Les ouvertures visibles des voies et espaces publics devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les portes d'entrées devront être simples. Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.
- e) les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits. Les abris de jardins en bois sont tolérés et pour ceux en PVC il est exigé qu'ils soient en harmonie avec le bâti existant.

3. Rénovation et aménagement des constructions à vocation d'habitat (sauf en cas de projet "énergie renouvelable" – paragraphe 8 ou de "projet contemporain" – paragraphe 7)

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les ouvertures visibles depuis les voies et les espaces publics devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. Les pentes sont comprises entre 25% et 35%. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte pierre claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- e) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

- f) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Les abris de jardins en bois sont tolérés et pour ceux en PVC il est exigé qu'ils soient en harmonie avec le bâti existant.

4. Constructions à vocation de commerces et d'activités autorisées dans la zone (sauf en cas de projet "énergie renouvelable" – paragraphe 8 ou de "projet contemporain" – paragraphe 7)

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- c) La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
- d) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits.

5. Eléments divers

- a) Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
- b) Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

6. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur plein, en maçonnerie traditionnelle
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite comme la construction principale
- soit d'un mur plein en maçonnerie, traditionnelle ou enduite, d'une hauteur maximum de 1.60m surmontée d'une grille haute.
- Soit d'une murette de 0.60m de hauteur minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical, le tout n'excédant pas 1.60m

7. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création

contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

8. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ou des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère

Pour la construction de bâtiments appliquant des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considérée **comme un élément de composition architecturale à part entière**.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des nouvelles constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Normes

Pour les nouvelles maisons individuelles hors lotissement, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement et pour les groupes d'habitation et les lotissements, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour toute autre construction, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface utile ou de vente.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser le pétitionnaire devra :

- soit aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 m du terrain accueillant la construction en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit en justifiant de l'acquisition de ces places de stationnement dans un parc privé voisin ou d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute fige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque minérale ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales.
- 4 Pour les éléments naturels recensés dans le cadre de l'application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme tels que des jardins ou des arbres, le principe consiste à les maintenir en l'état, sauf raison exceptionnelle (menace pour la sécurité, maladie...).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux principaux villages (Les Loges, Arty, Serzay, Cougou). Ils présentent une dominante de bâtiments anciens et une morphologie compacte.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie.
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions autorisées.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site et de la limitation des surfaces imperméabilisées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif, c'est-à-dire au niveau des Loges, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Dans l'attente de la réalisation du réseau public ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Dans le reste de la zone, toute construction ou installation doit être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements seront de préférence réalisés en souterrain. Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

4. Les déchets

Dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Le principe

Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou les extensions de constructions devront être implantées :

- a) Soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres maximum de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments implantés en retrait de plus de 3 mètres, la nouvelle construction devra s'aligner sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines.
- b) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- c) Pour les dépendances et les annexes
- d) Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La norme

Dans la zone UB, Les constructions pourront être implantées librement soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

- b) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes hormis la piscine et son local technique dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- d) L'isolation extérieure de **bâtiments existants**

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.
2. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.
3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6 mètres, soit : R + 1 niveau**.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres**.

3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, destinés à l'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction principale s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus de 6 mètres.
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...)

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Constructions neuves à vocation d'habitat (sauf en cas de projet "énergie renouvelable" – paragraphe 7 ou de "projet contemporain" – paragraphe 5)

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les toitures seront en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.
- c) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires ou de ton pierre clair.
- d) Les ouvertures visibles des voies et espaces publics devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les portes d'entrées devront être simples. Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.
- e) les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits. Les abris de jardins en bois sont tolérés et pour ceux en PVC il est exigé qu'ils soient en harmonie avec le bâti existant.

3. Rénovation et aménagement des constructions à vocation d'habitat (sauf en cas de "projet contemporain" – paragraphe 5 ou de projet "énergie renouvelable" – paragraphe 7)

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. Les pentes sont comprises entre 25% et 35
- d) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les enduits sont de teinte pierre claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- e) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Les abris de jardins en bois sont tolérés et pour ceux en PVC il est exigé qu'ils soient en harmonie avec le bâti existant.

4. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux, doublés d'un grillage ou d'une clôture bois si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne, dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette de 0,60m de hauteur minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical, le tout n'excédant pas 1,60m

5. Architecture Contemporaine

- a) Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

6. Eléments divers

- a) Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle

s'adosse.

- b) Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.
- c) Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur une ouverture. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

7. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ou des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère

Pour la construction de bâtiments appliquant des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme

Pour rappel, en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, « *doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ...* » et l'article R 421-28 prévoit que « *doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article...* ».

La démolition des éléments de petit patrimoine de maçonnerie est interdite. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Les toitures du bâti ancien recensé :

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terres cuites courantes et couvrantes séparées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les Maçonneries du bâti ancien recensé :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Les murs en moellons resteront, soit de pierre apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les ouvertures du bâti ancien recensé :

Les proportions et les teintes d'origine seront respectées. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant les dispositions d'origine (proportions, profils, couleurs...).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des nouvelles constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Normes

Pour les nouvelles maisons individuelles, il est exigé la réalisation deux places de stationnement par logement et pour les groupes d'habitation et les lotissements, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour toute autre construction, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface utile ou de vente.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser le pétitionnaire devra :

- soit aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 m du terrain accueillant la construction en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit en justifiant de l'acquisition de ces places de stationnement dans un parc privé voisin ou d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque minérale ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales.
4. Pour les éléments naturels recensés dans le cadre de l'application de l'article L123-1-7 du code de

l'urbanisme tels que des jardins ou des arbres, le principe consiste à les maintenir en l'état, sauf raison exceptionnelle (menace pour la sécurité, maladie...).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à la périphérie du centre bourg et au secteur des Loges où s'est développée une urbanisation pavillonnaire peu dense.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie.
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions autorisées.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation directe des eaux usées traitées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. Dans le cas de la restauration d'immeuble, ou s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

4. Les déchets

Dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Le principe

Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou les extensions de constructions devront être implantées :

- a) Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- b) Soit en retrait de 5 mètres maximum à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsque l'une des constructions principales des parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir est implantée différemment, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines.
- b) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- c) Pour les dépendances et les annexes
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La norme

Les constructions pourront être implantées librement soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes hormis la piscine et son local technique dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement,

électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- d) L'isolation extérieure de **bâtiments existants**

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour toutes les constructions annexes de SHOB inférieures à 50 m² et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

- c) La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6 mètres, soit : R + 1 niveau.**
- d) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres.**

3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),

- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Constructions à vocation d'habitat

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- c) Les toitures seront de préférence en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.
- d) La rénovation de toitures anciennes doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. Les pentes sont comprises entre 25% et 35%. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- e) Les ouvertures visibles depuis les voies et les espaces publics devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- f) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires ou de ton pierre clair.
- g) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits. Les abris de jardins en bois sont tolérés et pour ceux en PVC il est exigé qu'ils soient en harmonie avec le bâti existant.

3. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2

mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux, doublés d'un grillage ou d'une clôture bois si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne, dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette de 0.60m de hauteur minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical, le tout n'excédant pas 1.60m

4. Architecture Contemporaine

- a) Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

5. Eléments divers

- a) Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.
- b) Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.
- c) Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur une ouverture. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ou des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère

Pour la construction de bâtiments appliquant des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des nouvelles constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Normes

Constructions à usage d'habitation : Maison individuelle hors lotissement	1 place par logement
Groupe d'habitation et lotissement	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Constructions à usage de bureaux et services	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher hors œuvre nette.
Constructions à usage commercial	1 place pour 20m ² de surface de vente ou 3 places de stationnement par 100 m ² de surface de vente
Atelier, entrepôt, hangars	1 place par 100m ² de surface de plancher hors œuvre nette

Cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser le pétitionnaire devra :

- soit aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 m du terrain accueillant la construction en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit en justifiant de l'acquisition de ces places de stationnement dans un parc privé voisin ou d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Une surface non étanche devra atteindre au moins 25% de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
3. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque minérale ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_ℓ

CARACTERE DE LA ZONE U_ℓ

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U_ℓ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UL 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'industrie, au commerce et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'alinéa 2.2.

ARTICLE U_ℓ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- a) Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- b) Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- c) Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- d) Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- e) Les établissements d'action sociale,
- f) Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente.

- g) Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- h) Les installations et équipements techniques.
- i) **Les constructions destinées à l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à aux alinéas précédents.
- j) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- k) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE U4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. Dans le cas de la restauration d'immeuble, ou s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

4. Collecte des déchets

Pour toute nouvelle construction, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U ℓ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. **Les constructions nouvelles**, devront être implantées au delà de 5 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

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

1. **Les constructions pourront implantées soit à l'alignement soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE U ℓ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE U ℓ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U ℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U ℓ 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Dispositions pour les constructions

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'**implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.
2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement) ou d'un élément minéral.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée correspond aux deux zones économiques actuelles, la zone de La Bonnette et la zone du fief aux Moines, qui accueillent des activités industrielles, artisanales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1.
- b) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- c) **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) **non liés a une activité autorisée dans la zone**, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- d) **Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- a) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de celle de l'activité.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées aux activités visés à l'alinéa 2.1.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la

destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

Les éventuelles nouvelles voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements seront de préférence réalisés en souterrain. Dans le cadre de l'utilisation de la technique aérienne d'alimentation, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

4. Collecte des déchets

Pour toute nouvelle construction, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées :

- a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **9 mètres** mesurée à l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu.

3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour le recours aux capteurs solaires
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

- a) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- c) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.
- d) Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront de préférence constituées de treillages métalliques ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

3. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de basse consommation ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admise et même encouragée.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de

composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction :

Constructions à usage industriel ou artisanal	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher hors œuvre nette.
Atelier, entrepôt, hangars	1 place par 100m ² de surface de plancher hors œuvre nette
Constructions à usage de bureaux et services	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher hors œuvre nette.
Constructions à usage commercial	1 place pour 20m ² de surface de vente ou 3 places de stationnement par 100 m ² de surface de vente

2. Mode de réalisation

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets, réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque minérale ou/et un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans le bourg ou au contact immédiat de ce dernier qui peuvent être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement. Elles sont principalement vouées à l'accueil résidentiel.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une **opération d'ensemble d'une surface supérieure ou égale à 5000m²** hormis pour les espaces résiduels résultant des opérations successives.
- b) Les constructions à usage industriel et d'entrepôt
- c) Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- i) Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- j) Les carrières

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

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées en 1AU sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
 - qu'elles portent sur une superficie minimum de 5000m².
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.
 - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- b) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3.50 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer

un danger pour la circulation.

Les écoulements doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans la zone 1AU, les voies respecteront les caractéristiques **minimales** suivantes :

- Largeur de chaussée de **4.50 mètres** pour les voies principales en double sens.
- Largeur de chaussée de **3.50 mètres** pour les voies secondaires en sens unique.
- Trottoirs perméables enherbés ou en calcaires stabilisés et éclairage public ;

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans la zone 1AU, en l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus

régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. Dans le cas d'une impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

4 Les déchets

Dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, **les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 à 5 mètres maximum** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et de l'emprise publique ou à toute limite d'emprise s'y substituant.
2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :
 - a) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
 - b) Pour les dépendances et les annexes hormis les piscines et leur local technique dont l'implantation devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel du domaine public.
 - c) Par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble qui s'appuient sur une cohérence architecturale.
 - d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées

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

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions pourront être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- a) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² de SHON.
- b) Les piscines et leur local technique dont l'implantation devra dans tous les cas respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- f) Pour toutes les constructions de dépendances de 40 m² de SHOB maximum et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert hormis les piscines et leur local technique.
- g) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

1. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **6 mètres**, soit R+1.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres**.

2. Toutefois ces normes de hauteurs ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les toitures seront en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 35%. Le faîtage est axé dans le sens de la plus grande longueur.
- c) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- d) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être en harmonie avec celle-ci. Les abris de jardins en bois sont tolérés et pour ceux en PVC il est exigé qu'ils soient en harmonie avec le bâti existant. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

3. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Dans la zone 1AU, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux, doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette de 0.60m de hauteur minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical, le tout n'excédant pas 1.60m

4. Architecture Contemporaine

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

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

5. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être installés sur une ouverture. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ou des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Pour la construction de bâtiments appliquant des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

Appartement en immeuble collectif	- 1 place par logement
Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
Construction à usage de bureaux et de services	- 1 place de stationnement pour 20m ² de surface hors œuvre nette

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues (à définir)**

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser le pétitionnaire devra :

- soit aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 m du terrain accueillant la construction en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit en justifiant de l'acquisition de ces places de stationnement dans un parc privé voisin ou d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public.

2. Les dispositions complémentaires

a) Evolution du bâtiment

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la S.H.O.N..

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la S.H.O.N. nouvelle créée.

b) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

c) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

d) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La végétation environnante devra être respectée : En cas d'arrachage de haies au contact des zones agricoles ou naturelles et telles que recensées au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, l'équivalent devra être replanté.
2. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
3. Les opérations d'ensemble autorisées devront inclure:
 - 10 % minimum d'espaces verts représentatifs et homogènes dans la composition du projet pour les opérations comprise entre 5000m² et 1ha.
 - 15% minimum d'espaces verts représentatifs et homogènes dans la composition du projet pour les opérations d'une surface supérieure à 1ha.
4. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :
 - De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,00 m.
 - De placettes ou de parcs

- De franges paysagères sur les surfaces en contact avec les espaces agricoles sur une largeur minimum de 5m (haies bocagères, espaces enherbés tampons ; ces espaces pourront inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...).

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant.

5. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque minérale ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Non règlementé

□□□□

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans le bourg ou au contact immédiat de ce dernier vouées à l'accueil d'activités économiques.

La zone 1AUE, en léger retrait du bourg, est prioritairement destinée à accueillir des activités industrielles, artisanale ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts. Il s'agit d'activités ayant besoin de terrains d'emprise importante en retrait des zones résidentielles.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi qu'aux habitations à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- c) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de celle de l'activité.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées aux activités visés à l'alinéa 2.1.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection

de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

- d) Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU E 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum.

Les éventuelles nouvelles voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 1AUE 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements seront de préférence réalisés en souterrain. Dans le cadre de l'utilisation de la technique aérienne d'alimentation, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront respectées :

- a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,

- b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **9 mètres** mesurée à l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu.

3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique

(visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Norme

Il doit être aménagé au minimum :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction :

Constructions à usage industriel ou artisanal	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher hors œuvre nette.
Constructions à usage de bureaux et services	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher hors œuvre nette.
Constructions à usage commercial	1 place pour 20m ² de surface de vente ou 3 places de stationnement par 100 m ² de surface de vente
Atelier, entrepôt, hangars	1 place par 100m ² de surface de plancher hors œuvre nette

2. Mode de réalisation

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, elles devront être remplacées. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante composé de plusieurs essences locales ou un élément minéral.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 2AU est une réserve foncière à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification, une révision simplifiée ou une révision générale du PLU en fonction du projet et de son ampleur.

A cette occasion, le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes d'aménagement s'imposant aux futurs aménageurs.

Il existe un secteur 2AU que la commune entend réserver pour de futurs équipements et services publics.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

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

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous les niveaux, en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute (mesurée à l'égout du toit), sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées. Il convient de faire référence à la charte de territoire co-signée par l'association des Maires de Vendée.

La zone A comprend un secteur Ap « protégé » pour son intérêt écologique, cela concerne la plaine de Niort qui est un site « Natura 2000 ». Pour rappel, les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

Elle comprend également un secteur Ai « inconstructible », qui correspond à des terrains agricoles présentant un intérêt paysager fort. Il s'agit en particulier des terrains surplombés par le bourg.

La zone A est partiellement couverte de zones humides (trame dans le plan de zonage).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A et ses secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'activité et les installations qui ne sont pas **liées et nécessaires** à l'exploitation agricole.
- b) Les constructions nouvelles destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie.
- c) Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Au niveau des zones humides tramées au plan de zonage, sont interdits tous les exhaussements et les affouillements de terrain.

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

1. Dans la zone A proprement dite et le secteur Ap sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole
- b) Les constructions à usage d'habitation et leur extension, sous réserve :
 - Qu'elles soient implantées sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...).
 - Que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitant agricole.
 - En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
 - Les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe (b) et notamment celles qui pourraient être autorisées en tant que logement de fonction peuvent être limitées en nombre et /ou en surface pour éviter une densification excessive des zones agricoles.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- d) La création d'activités agritouristiques (fermes auberge, fermes pédagogiques, chambres d'hôtes...) sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente et ce par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnus.
- e) Les locaux de transformation et de vente situés dans le prolongement de l'exploitation et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole principale.
- f) Les installations de camping à la ferme soumises à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes), sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente et principale ainsi que les aires de stationnement camping-cars liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- i) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

2. Dans le secteur Ai, sont uniquement autorisés :

- a) Les aménagements nécessaires aux activités agricoles mais ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie et aux réseaux divers, sous réserve de leur intégration dans le site et de la limitation des surfaces imperméabilisées.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, si ce réseau existe à proximité, par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en

vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements seront de préférence réalisés en souterrain. Dans le cadre de l'utilisation de la technique aérienne d'alimentation, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur est mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **11 mètres** dans le secteur Ap et n'est pas réglementée dans la zone A.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. exception

Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité...).
- b) Dans la zone A uniquement, pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc).
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Constructions à vocation d'habitat

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et

reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

- b) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- c) Les toitures seront de préférence en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.
- d) La rénovation de toitures anciennes doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. Les pentes sont comprises entre 25% et 35%. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- e) Les ouvertures visibles depuis les voies et les espaces publics devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- f) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires ou de ton pierre clair.
- g) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits.

3. Les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

Toitures :

La pente de toitures de bâtiments agricoles sont comprises entre 21% et 26 %, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mûts.

Murs et façades :

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

Les couleurs violentes ou couleur claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

4. Les clôtures des constructions d'habitation et de leurs annexes

La hauteur maximale des clôtures des constructions d'habitation n'excédera pas 1.60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Dans la zone **A proprement dite**, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus de plusieurs essences locales), doublés si nécessaire d'un grillage ou d'une clôture bois,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,

Dans le secteur **Ap**, toutes les nouvelles clôtures seront de végétaux (issus de plusieurs essences locales, liste en annexe), doublés si nécessaire d'un grillage.

5. Architecture Contemporaine

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

b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

6. Eléments divers

a) **Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

b) **Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

7. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ou des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère

Pour la construction de bâtiments appliquant des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme

Pour rappel, en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ... » et l'article R 421-28 prévoit que « doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article... ».

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Les toitures du bâti ancien recensé :

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terres cuites courantes et couvertes séparées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les Maçonneries du bâti ancien recensé :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Les murs en moellons resteront, soit de pierre apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les ouvertures du bâti ancien recensé :

Les proportions et les teintes d'origine seront respectées. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant les dispositions d'origine (proportions, profils, couleurs...).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. Les ensembles végétaux d'intérêt paysager recensés dans le cadre de l'article L123-1-7°

Les ensembles d'intérêt paysager notamment les haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage doivent être préservés. Pour les éléments naturels tels que des jardins ou des arbres, le principe consiste à les maintenir en l'état, sauf raison exceptionnelle (menace pour la sécurité, maladie...). Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis. En cas d'arrachage conséquent de haie, il sera exigé une plantation équivalente sur le territoire.

3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□□

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre les secteurs de marais et les boisements de la commune.

*En outre, deux **secteurs** et deux sous secteurs ont été définis :*

*- **Le secteur Nh** pour tenir compte de l'habitat diffus et isolé identifié dans la zone Naturelle et Agricole, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées les extensions limitées des constructions existantes et les changements de destination.*

*- **Le sous secteur Nhc**, pour tenir compte des dents creuses (terrains de taille réduite situés au cœur des villages et nus de toute construction) potentiellement urbanisables sous condition.*

*- **Le secteur Nl** pour tenir compte des équipements légers de loisirs (aire de jeux proche du lavoir) existants dans le vallon à la ceinture Ouest du bourg.*

L'indice « p » permet d'identifier les terrains situés dans le périmètre Natura 2000. Il est d'ailleurs rappelé que tous les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

Quant à l'indice « r », il indique les zones exposées au risque d'inondation de la Vendée ou de l'Autise. Il est d'ailleurs rappelé que la Vendée fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque inondation (servitude annexée au PLU).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les zones humides tramées au plan de zonage, les exhaussements et affouillement de terrain.
- Dans les secteurs Nr, Nhr et Nhpr exposé au risque d'inondation, tous les stockages de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau
- Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel

des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, **les occupations et utilisations du sol suivantes :**

a) Dans la zone N et le secteur Np:

- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructures limités.
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers notamment les ouvrages nécessaires aux réseaux d'eaux, d'assainissement, de gaz, aux télécommunications ou les ouvrages de transport et distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur intégration dans le site et dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Dans le secteur Nh et sous secteur Nhc :

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à usage d'habitation individuelle ou touristique sous réserve que les distances réglementaires soient respectées par rapport aux bâtiments agricoles et leurs annexes.
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle se réalise en harmonie avec la construction d'origine et n'excède pas **30%** d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des constructions existantes à l'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol nouvelle de 50m² nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus. Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines,
- Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale d'une surface hors œuvre brute maximale de 50 m²,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme),
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions,
- Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...

- **Dans le sous secteur Nhc**, sont également autorisées les constructions nouvelles d'habitations sous réserve d'être situées entre deux parcelles déjà bâties, de respecter l'environnement paysager, de s'inscrire dans un projet architectural compatible avec la mise en valeur de la zone. et de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles et leurs annexes.

c) Dans les sous secteurs Nhp et Nhcp :

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique, sous condition de ne créer qu'un logement par bâtiment, et sous réserve que les distances réglementaires soient respectées par rapport aux bâtiments agricoles et leurs annexes.
- Les annexes séparées de la construction principale à raison d'une par logement et d'une surface hors œuvre brute maximale de 50 m²,

- La réfection et l'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'ils ne créent au total pas plus de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Dans le sous secteur Nhcp, sont également autorisées :

- les constructions nouvelles d'habitations sous réserve d'être situées entre deux parcelles déjà bâties, de respecter l'environnement paysager, de s'inscrire dans un projet architectural compatible avec la mise en valeur de la zone, de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles et leurs annexes. et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

d) Dans le secteur Nl, sont uniquement autorisés les équipements et installations légers liés aux activités de sport et de loisirs de la commune sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

e) Dans les secteurs Nr, Nhr et Nhpr :

- **correspondant à la zone inondable de La Vendée,** toute construction et installation ne sera autorisée que sous réserve de respecter la réglementation afférente au **Plan de Prévention des Risques d'inondation** en vigueur.
- **correspondant à la zone inondable de l'Autise** définie à l'atlas départemental des risques d'inondation sont autorisés :
 - L'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
 - Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
 - Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.
 - La mise aux normes des bâtiments d'exploitation sous réserve qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité des biens et des personnes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des

ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, si ce réseau existe à proximité, par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements seront de préférence réalisés en souterrain. Dans le cadre de l'utilisation de la technique aérienne d'alimentation, les branchements aux réseaux publics devront être réalisés de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) À l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- b) En retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie ou aux réseaux divers (eau, électricité...) dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue
- b) Pour les annexes inférieures à 40 m² de SHOB et les piscines, leur implantation est libre.

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

1. Les constructions pourront être implantées librement soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines, les tennis) dont l'implantation est libre,

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder

3,50 mètres à l'égout du toit.

3. Exception

Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction principale s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne ou en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à 6 mètres.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les ouvertures visibles depuis les voies et les espaces publics devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. Les pentes sont comprises entre 25% et 35%. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte pierre claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches,

encadrement...),

- e) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- f) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

3. Constructions neuves à vocation d'habitat (sauf en cas de projet "énergie renouvelable" – paragraphe 6 ou de "projet contemporain" – paragraphe 7)

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les toitures seront en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.
- c) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires ou de ton pierre clair.
- d) Les ouvertures visibles des voies et espaces publics devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les portes d'entrées devront être simples. Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.
- e) les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits.

4. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures des constructions d'habitation n'excédera pas 1,60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage ou d'une clôture bois si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,

5. Eléments divers

- a) **Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.
- b) **Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à

l'aide de végétaux.

6. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admise et même encouragée.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

7. Architecture Contemporaine

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

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme

Pour rappel, en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, « *doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ...* » et l'article R 421-28 prévoit que « *doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article...* ».

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Les toitures du bâti recensé :

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terres cuites courantes et couvrantes séparées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les Maçonneries du bâti recensé :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Les murs en moellons resteront, soit de pierre apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les ouvertures du bâti recensé :

Les proportions et les teintes d'origine seront respectées. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant les dispositions d'origine (proportions, profils, couleurs...).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites.

2. Une surface non étanche devra atteindre au moins 25% de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.

3. Les ensembles végétaux d'intérêt paysager recensés dans le cadre de l'article L123-1-7°

Les ensembles d'intérêt paysager notamment les haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage doivent être préservés. Pour les éléments naturels tels que des jardins ou des arbres, le principe consiste à les maintenir en l'état, sauf raison exceptionnelle (menace pour la sécurité, maladie...). Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis. En cas d'arrachage conséquent de haie, il sera exigé une plantation équivalente sur le territoire.

4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE

Liste des essences locales

	Arbre isolé	Alignement	Bosquet	Haie champêtre	Haie libre près des habitations
ARBRES					
alisier torminal			●	●	●
cerisier à grappes			●		●
charme		●	●	●	●
chêne pédonculé	●	●		●	
chêne pubescent	●	●		●	
chêne sessile	●	●	●	●	
cormier	●	●	●	●	
érable champêtre	●	●	●	●	●
érable plane		●			
érable sycomore		●			
frêne commun	●	●	●	●	●
merisier			●	●	
marronnier	●	●			
néflier			●	●	●
noyer commun	●	●	●		
ormes (champêtre, hybride, Lutèce)			●	●	●
platane	●	●			
poirier franc				●	●
poirier variétés anciennes	●	●			●
pommier franc				●	●
pommier variétés anciennes	●	●			●
prunier myrobolan			●		●
tilleul à petites feuilles	●	●	●		
tilleuls à grandes feuilles	●	●			
ARBUSTES					
amélanchier					●
bourdaine				●	●
buis					●
cornouiller mâle			●	●	●
cornouiller sanguin				●	●
fusain d'Europe			●	●	●
nerprun purgatif				●	●
noisetier à gros fruits					●
noisetier commun			●	●	●
prunellier			●	●	
saule pourpre					●
sureau noir			●	●	●
troène commun			●	●	●
troène persistant					●
viorne lantane			●	●	●
viorne tin					●

● essences horticoles

Source : CAUE de La Vendée