



DÉPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE BAZOGES EN PAREDS

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N°5

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

en date du 18 décembre 2012

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| NOTES LIMINAIRES..... | 5 |
| TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES..... | 11 |
| TITRE II – LES ZONES URBAINES..... | 19 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... | 21 |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... | 33 |
| CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 43 |
| TITRE III – LES ZONES A URBANISER..... | 51 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU..... | 53 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU..... | 63 |
| TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE..... | 67 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 67 |
| TITRE V – LA ZONE NATURELLE..... | 79 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... | 81 |

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

| | |
|-------------|--|
| Article 1er | Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales |

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

| | |
|------------|--|
| Article 3 | Accès et voirie |
| Article 4 | Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité) |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains |
| Article 6 | Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers |
| Article 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière |
| Article 9 | Emprise au sol |
| Article 10 | Hauteurs des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures |
| Article 12 | Stationnement des véhicules |
| Article 13 | Espaces libres, plantations, espaces boisés classés |

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

| | |
|------------|--|
| Article 14 | Possibilités maximales d'occupation du sol |
|------------|--|

La section 3 définit les densités.

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

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

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

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

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à

l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

PIECES PRINCIPALES.

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bazoges en Pareds. Le présent règlement a été rédigé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.1 - Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- **Protection des eaux potables et minérales** : servitudes concernant les terrains inclus au sein des périmètres de protection des captages d'eau (captage du Rochereau et captage

- **protection des Monuments Historiques** : servitudes issues des lois du 31 décembre 1913 et du 2 mai 1930 modifiées concernant les Monuments situés sur la commune (dolmens de la Ciste des Cous et dolmen des Landes, motte et retranchement du Plessis Bouchard, château) et sur le territoire de communes limitrophes (chambre au papier peint panoramique à la Jordronnière sur la commune de Sigournais).

- **Gaz** : servitude d'ancrage, d'appui, d'enfouissement, d'abattage et d'élagage d'arbres, de libre passage, non aedificandi et non plantandi le long des canalisations de gaz.

- **Défense contre les inondations** : servitudes liées au PPRI des rivières du Petit Lay et du Grand Lay approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2005

- **Télécommunications** : servitudes liées au câble à fibre optiques reliant le central téléphonique de Chantonay au central téléphonique de Mouilleron en Pareds et traversant la commune de Bazoges en Pareds.

2.2 – Autres législations

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,

- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un

document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

4 - Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

5 - Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

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

| | |
|----------------|---|
| Zone UA | Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre ancien du bourg Secteur UAa: secteur de la zone UA couvrant les secteurs non desservis par l'assainissement collectif |
| Zone UB | Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles Secteur UBa: secteur de la zone UB couvrant les secteurs non desservis par l'assainissement collectif |
| Zone UE | Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation spécifiques d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureaux |

2. Les zones à urbaniser

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

| | |
|-----------------|---|
| Zone 1AU | Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court terme. |
| Zone 2AU | Espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme. |

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

| | |
|---------------|--|
| Zone A | <p>Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles et horticoles</p> <p>Secteur Ah: secteur de la zone A couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée.</p> <p>Secteur Ahc : secteur de la zone A couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lequel, outre l'évolution de l'existant, est autorisée la réalisation de nouvelles habitations au sein des « dents creuses ».</p> |
| Zone N | <p>Zone N : Zone à protéger de toute urbanisation soit en raison de leur sensibilité écologique (bois du Plessis Bouchard, vallées et zones humides, ZNIEFF) ou de leur caractère d'espaces naturels,</p> <p>Secteur NL : secteur de la zone N à vocation de loisirs et de plein air :</p> <ul style="list-style-type: none"> - NLe : secteur à vocation équestre, - NLt : secteur à vocation touristique (secteur NLt1 : réservé aux aires naturelles de camping et secteur NLt2 : réservé au développement des activités touristiques) <p>Secteur Nf : secteur de la zone N destiné à couvrir les installations spécifiques telles que les lagunes, les installations de captage d'eau potable...</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Secteur Nh: secteur de la zone N couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation naturelle et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée.</p> <p>Secteur Np : secteur de la zone N couvrant les ensembles patrimoniaux remarquables des dolmens de la Ciste des Cousins et du dolmen des Landes en vue de permettre leur valorisation</p> |
|--|---|

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

La **zone UA** est une zone urbaine équipée correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Elle est caractérisée par une certaine densité liée à l'implantation de la majorité des constructions en mitoyenneté et à l'alignement des voies. Elle est également caractérisée par une certaine hétérogénéité architecturale.

Elle regroupe et peut accueillir l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat groupé ou non, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

La zone UA comprend un sous-secteur :

- **le secteur UAa** couvrant les secteurs de la zone UA non desservis par le réseau d'assainissement collectif actuel ou projeté.

Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *la zone UA est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. rapport de présentation – 2.4 Risques).*
- *La zone UA est totalement soumise au risque sismique. Dans ce cadre, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols destinée à évaluer sa résistance lors d'un séisme et à adapter les fondations de la construction en conséquence.*
- *Pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Une partie de la zone UA est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Les terrains cultivés à protéger en vertu de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'urbanisme et identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont inconstructibles quelque que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*
- *Les espaces de parc protégées en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes,
- les golfs.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Sont admis sous conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions soumises à la législation sur les installations classées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...)
 - que leur présence corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions à usage artisanal non classées à condition :
 - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants,
 - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),

- que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions affectées à l'activité n'excède pas 400m².

- les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente et autorisée dans la zone,
- les aires de dépôt de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale de réparation et/ou vente automobile présente et autorisée dans la zone,
- la démolition des linéaires de murs protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme identifiés sur les plans de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir à condition que cette suppression soit imposée du fait :
 - de la création d'un nouvel accès à la parcelle,
 - de la création d'une construction implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur à supprimer.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Dans tous les cas, cet accès devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UAa exclusivement :

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude de filière

d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UAa exclusivement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.1 - Règles d'implantation

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- dans le cas d'immeubles contigus, en respectant l'alignement physique formé par les constructions mitoyennes,

- dans le cas d'immeubles non contigus, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cet alignement. Dans ce dernier cas, il peut être imposé un dispositif de clôture préservant la continuité visuelle des façades.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

Dans le secteur spécifiquement identifié sur les plans de zonage en bordure de la rue De Lattre de Tassigny, les constructions principales devront s'implanter pour l'ensemble de leur façade à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

7.1 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur spécifiquement identifié sur les plans de zonage en bordure de la rue De Lattre de Tassigny, les constructions principales devront s'implanter, pour leur façade sur rue, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

7.2 - Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être admises :

- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.3 Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës ou mitoyennes.

Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

11.2 Façades et murs

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

11.3 Toitures et couvertures

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparents est interdite.

11.3.1 Architecture traditionnelle vendéenne de bocage

Hors véranda, les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés alliant rouge, brun et jaune.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 39%.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé. Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées.

11.3.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture végétalisée, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer

harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètre par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Dans le cas de la restauration d'un mur existant présentant une hauteur supérieure à 1,8 mètre, cette restauration et son éventuelle extension devront respecter la hauteur initiale du mur de clôture.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

11.6 Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (non compris le garage lorsqu'il existe). Pour les logements financés par un prêt aidé de l'État, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

13.2 Eléments protégés

Les espaces de parc identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou

la modification d'un élément de paysage composant le parc est soumis au dépôt d'une déclaration préalable. La suppression ou la modification d'un élément de paysage composant le parc est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres (dans cette hypothèse, une replantation équivalente en quantité et qualité devra être réalisée) ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature du parc.

13.3 Terrains cultivés à protéger

Les terrains cultivés à protéger en vertu de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'urbanisme et identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont inconstructibles quelque que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

La **zone UB** est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération. Elle accueille des constructions à usage d'habitation, groupées ou non ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

La zone UB comprend un sous-secteur :

- **le secteur UBa** couvrant les secteurs de la zone UB non desservis par le réseau d'assainissement collectif actuel ou projeté.

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *la zone UB est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. rapport de présentation – 2.4 Risques).*
- *La zone UB est totalement soumise au risque sismique. Dans ce cadre, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols destinée à évaluer sa résistance lors d'un séisme et à adapter les fondations de la construction en conséquence.*
- *Une partie de la zone UB est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes,
- les golfs.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Sont admis sous conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions soumises à la législation sur les installations classées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...)
 - que leur présence corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions à usage artisanal non classées à condition :
 - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants,
 - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),

- que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions affectées à l'activité n'excède pas 400m².

- les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente et autorisée dans la zone,
- les aires de dépôt de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale de réparation et/ou vente automobile présente et autorisée dans la zone,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Dans tous les cas, cet accès devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa exclusivement :

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude de filière

d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa exclusivement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.1- Règles d'implantation

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, pour l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile en respectant l'alignement d'une ou des constructions voisines.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

6.2- Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés soit à l'alignement des voies ou emprises publiques soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cet alignement.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

7.1- Règles d'implantation

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2- Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être admises:

- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

11.2 Façades et murs

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

11.3 Toitures et couvertures

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparents est interdite.

11.3.1 Architecture traditionnelle vendéenne de bocage

Hors véranda, les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés alliant rouge, brun et jaune.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 39%.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé. Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées.

11.3.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture végétalisée, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètre par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Dans le cas de la restauration d'un mur existant présentant une hauteur supérieure à 1,8 mètre, cette restauration et son éventuelle extension devront respecter la hauteur initiale du mur de clôture.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

11.6 Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la

nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (non compris le garage lorsqu'il existe). Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

La **zone UE** correspond aux zones urbanisées accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau.

Les installations qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones peuvent y être autorisées (silos, discothèques, restaurant routier...).

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *la zone UE est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone UE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. rapport de présentation – 2.4 Risques).*
- *La zone UE est totalement soumise au risque sismique. Dans ce cadre, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols destinée à évaluer sa résistance lors d'un séisme et à adapter les fondations de la construction en conséquence.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes,
- les golfs.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions liées à une exploitation agricole ou forestière à condition que leur caractère industriel ou artisanal soit marqué,
- les aires de dépôt de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale de réparation et/ou vente automobile présente et autorisée dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude de filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux non domestiques peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse d'un système de récupération d'eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.1- Règles d'implantation

Toute construction doit être édifiée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2- Implantations différentes

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie),

Ils ne s'appliquent pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

Tout bâtiment doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé ou réduit :

- pour tout bâtiment d'une hauteur inférieure à 5 mètres à l'égout du toit implanté en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

11.2 Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockages extérieurs seront entourés d'un écran de verdure.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

GENERALITES

La **zone 1AU** comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen terme.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *la zone 1AU est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone 1AU, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. rapport de présentation – 2.4 Risques)*
- *La zone 1AU est totalement soumise au risque sismique. Dans ce cadre, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols destinée à évaluer sa résistance lors d'un séisme et à adapter les fondations de la construction en conséquence.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dispositions particulières applicables dans les zones 1AU à vocation principale d'habitat exclusivement :

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes,
- les golfs.

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations d'aménagement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone. La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AU à vocation d'habitat exclusivement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé et réalisé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations d'aménagement.

- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou au bureau à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- les constructions à usage artisanal non classées à condition :
 - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants,
 - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),
 - d'être liée à une habitation présente dans la zone,
 - que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions affectées à l'activité n'excède pas 400m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse d'un système de récupération d'eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.1- Règles d'implantation

Sauf dispositions contraires mentionnées sur les documents graphiques ou au sein des orientations d'aménagement, les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- soit en respectant l'alignement d'une des constructions voisines,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

6.2- Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent

s'implanter soit en respectant les règles de recul définies ci-dessus soit à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

7.1- Règles d'implantation

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2- Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être admises:

- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

11.2 Façades et murs

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

11.3 Toitures et couvertures

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparents est interdite.

11.3.1 Architecture traditionnelle vendéenne de bocage

Hors véranda, les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés alliant rouge, brun et jaune.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 39%.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées.

11.3.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture végétalisée, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètre par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Dans le cas de la restauration d'un mur existant présentant une hauteur supérieure à 1,8 mètre, cette restauration et son éventuelle extension devront respecter la hauteur initiale du mur de clôture.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (non compris le garage lorsqu'il existe). Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

13.2 Zones humides

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans de zonage est interdit à l'exception de celles nécessaires à un service public ou à une opération publique ou d'intérêt général.

Dans cette dernière hypothèse et dès lors qu'il aura été établi qu'aucune autre solution viable ne peut être envisagé en-dehors de la zone humide, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Lay devront être mises en place.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

GENERALITES

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés ou destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *la zone 2AU est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone 2AU, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. rapport de présentation – 2.4 Risques)*
- *La zone 2AU est totalement soumise au risque sismique. Dans ce cadre, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols destinée à évaluer sa résistance lors d'un séisme et à adapter les fondations de la construction en conséquence.*

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles puissent être facilement démontables.

SECTION II

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préalablement à toute ouverture à l'urbanisation de la zone, l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité) devra être situé en périphérie immédiate de la zone.

ARTICLE 2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

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

Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.
Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne devra pas excéder 5 mètres.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

L'aspect extérieur des constructions n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de création d'aires de stationnement ne sont pas règlementées.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les obligations en matière de gestion des espaces libres et des plantations ne sont pas règlementées.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

La **zone A** couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- **le secteur Ah** couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée.
- **le secteur Ahc** couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lequel, outre l'évolution de l'existant, est autorisée la réalisation de nouvelles habitations au sein des « dents creuses ».

Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *la zone A est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. rapport de présentation – 2.4 Risques)*
- *La zone A est totalement soumise au risque sismique. Dans ce cadre, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols destinée à évaluer sa résistance lors d'un séisme et à adapter les fondations de la construction en conséquence.*
- *Pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Une partie de la zone A est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Dispositions particulières applicables dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, 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 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.
- 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 reconnu.

- Les locaux de transformation et de vente situés dans le prolongement de l'exploitation et sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole principale.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'activité agricole.

Dispositions particulières applicables dans la zone Ah exclusivement :

- la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par un sinistre depuis moins de 5 ans, sur la même emprise qu'avant sinistre et dans le respect des articles 3 à 14 suivants,
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du P.L.U. dans une limite de 50 m² et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m².
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.

Dispositions complémentaires applicables dans la zone Ahc exclusivement :

Outre l'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées au sein du secteur Ah, sont autorisées :

- les constructions d'habitation dès lors qu'elles sont situées à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité (hors habitation de l'exploitant).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, toute construction faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination ou toute construction destinée à recevoir du public.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude de filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou s'il le souhaite, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet ou permettant la récupération des eaux pluviales et leur usage conformément à la législation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisées en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, lorsque les bâtiments voisins sont implantés suivant un recul inférieur à ceux édictés ci-dessus, la nouvelle construction peut s'implanter en respectant le recul d'un ou des bâtiments voisins.

6.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus peut ne pas s'appliquer à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ni aux travaux nécessaires pour la mise aux normes des installations et constructions agricoles, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre sous

réserve de ne pas aggraver la situation actuelle.

L'ensemble des retraits définis ci-dessus peuvent également ne pas s'appliquer à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie). Ceux-ci peuvent s'implanter soit en limite de l'emprise publique soit suivant un retrait minimal de 1 mètre.

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

Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

De plus, toute construction nouvelle participant à l'exploitation agricole, hormis les habitations, doit être éloignée d'au moins 150 mètres des limites des zones U et AU à vocation d'habitat.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ahc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes à l'habitation ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant ou de changement de destination d'un bâtiment excédant déjà cette hauteur.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

11.2 Matériaux et couleurs

11.2.1 - Pour les maisons d'habitation et leurs annexes

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Sont interdits l'utilisation de tôle, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc. L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (parpaings, briques creuses...).

Les couleurs vives pourront être interdites sur de grandes surfaces. D'une manière générale, tant pour le bâtiment principal que pour les annexes ou extensions, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres.

11.2.2 - Pour les bâtiments d'activité agricole

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

11.3 Les toitures et couvertures

11.3.1 - Pour les maisons d'habitation et leurs annexes

11.3.1.1 Architecture traditionnelle vendéenne de bocage

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés alliant rouge, brun et jaune.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 39%.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé. Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées.

11.3.1.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

11.3.2 - Pour les bâtiments d'activité agricole

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

11.6 Restauration, réhabilitation ou changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (non compris le garage lorsqu'il existe),

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les bâtiments d'exploitation, ainsi que les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

13.2 Espaces boisés classés et éléments protégés

Les bois et arbres figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

13.3 Zones humides

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans de zonage est interdit à l'exception de celles nécessaires à un service public ou à une opération publique ou d'intérêt général.

Dans cette dernière hypothèse et dès lors qu'il aura été établi qu'aucune autre solution viable ne peut être envisagé en-dehors de la zone humide, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Lay devront être mises en place.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

La **zone N** couvre 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.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- **le secteur N** : zone à protéger de toute urbanisation soit en raison de leur sensibilité écologique (bois du Plessis Bouchard, vallées et zones humides, ZNIEFF) ou de leur caractère d'espaces naturels,
- **le secteur NL** : secteur de la zone N à vocation de loisirs et de plein air :
 - NLe : secteur à vocation équestre,
 - NLt : secteur à vocation touristique (secteur NLt1 : réservé aux aires naturelles de camping et NLt2 : réservé au développement des activités touristiques)
- **le secteur Nf** : secteur de la zone N destiné à couvrir les installations spécifiques telles que les lagunes, les installations de captage d'eau potable...
- **le secteur Nh** : secteur de la zone N couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation naturelle et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée.
- **le secteur Np** : secteur de la zone N couvrant les ensembles patrimoniaux remarquables des dolmens de la Ciste des Cous et du dolmen des Landes en vue de permettre leur valorisation

Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *la zone N est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. rapport de présentation – 2.4 Risques)*
- *Une partie de la zone N est concernée par le risque d'inondation lié aux crues du Lay. Dans les secteurs concernés par le risque et identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, s'appliquent les dispositions du PPRI du Lay Amont parallèlement à celles du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *La zone N est par ailleurs partiellement ou totalement soumise au risque :*
 - *de rupture de barrage du Rochereau*
 - *sismique. Dans ce cadre, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols destinée à évaluer sa résistance lors d'un séisme et à adapter les fondations de la construction en conséquence.*

- *Pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Une partie de la zone N est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.*

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Dispositions applicables dans la zone N et l'ensemble des sous-secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne conduisent pas à remettre en cause la vocation naturelle de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à une opération d'intérêt général ou à une exploitation agricole,

Dispositions complémentaires applicables dans la zone Nh exclusivement :

- la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par un sinistre depuis moins de 5 ans, sur la même emprise qu'avant sinistre et dans le respect des articles 3 à 14 suivants,
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du P.L.U. dans une limite de 50 m² et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- Le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m².
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.

Dispositions complémentaires applicables dans la zone Nf exclusivement :

- les constructions et installations nécessaires à un service public d'alimentation en eau potable ou de gestion des eaux usées.

Dispositions complémentaires applicables dans la zone Np exclusivement :

- les travaux de restauration, de mise en valeur et de conservation des sites patrimoniaux,
- les équipements publics nécessaires à la fréquentation du site par le public.

Dispositions complémentaires applicables dans la zone NLt1 exclusivement :

- les aires naturelles de camping et leur évolution conforme à la réglementation en vigueur,
- le changement de destination de constructions existantes en vue d'un usage d'habitation à condition que cette habitation soit destinée au gardiennage et à la surveillance des activités touristiques, de loisirs et de plein air autorisées dans la zone, et leur extension limitée à 50m² d'emprise au sol.

Dispositions complémentaires applicables dans la zone NLt2 exclusivement :

- les constructions et installations nécessaires ou liées à une activité touristique, de loisirs ou de plein air,
- les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m².

Dispositions complémentaires applicables dans la zone NLe exclusivement :

- les constructions et installations nécessaires ou liées à une activité équestre ou para-équestre,
- le changement de destination de constructions existantes en vue de les transformer en hébergement touristique à condition que le bâtiment présente une valeur patrimoniale ou architecturale de qualité et son aménagement permette d'en assurer la mise en valeur,
- les constructions et installations à vocation agricole destinées à l'élevage des chevaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, toute construction faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination ou toute construction destinée à recevoir du public.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude de filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou s'il le souhaite, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet ou permettant la récupération des eaux pluviales et leur usage conformément à la législation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisées en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

6.1 Règles d'implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, lorsque les bâtiments voisins sont implantés suivant un recul inférieur à ceux édictés ci-dessus, la nouvelle construction peut s'implanter en respectant le recul d'un ou des bâtiments voisins.

6.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus peut ne pas s'appliquer à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions. L'ensemble des retraits définis ci-dessus peuvent également ne pas s'appliquer à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de

l'itinéraire routier (élargissement de voie). Ceux-ci peuvent s'implanter soit en limite de l'emprise publique soit suivant un retrait minimal de 1 mètre.

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

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, elles doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.
Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs NLt et NLe :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface globale de la zone.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur maximale

Dispositions particulières applicables dans la zone NLt2 :

La hauteur maximale des constructions à vocation touristique ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit sauf dans l'hypothèse de l'extension ou du changement de destination d'un bâtiment d'une hauteur initiale supérieure à 5 mètres.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs NLe :

La hauteur maximale des constructions à vocation équestre est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions autorisées dans les autres zones n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

11.2 Matériaux et couleurs

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Sont interdits l'utilisation de tôle, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc. L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (parpaings, briques creuses...).

Les couleurs vives pourront être interdites sur de grandes surfaces. D'une manière générale, tant pour le bâtiment principal que pour les annexes ou extensions, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs NLt2 et NLe :

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère naturel du site et facilitant son intégration dans le paysage environnant.

Pour cela, l'usage du bois naturel ou d'enduits présentant des teintes naturelles proches de celles traditionnellement utilisées sur la commune est préconisé.

11.3 Les toitures et couvertures

11.3.1.1 Architecture traditionnelle vendéenne de bocage

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés alliant rouge, brun et jaune.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 39%.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées.

11.3.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs N1t et N1e :

Les clôtures seront :

- végétales, constituées d'une haie d'essences locales éventuellement accompagnée d'un grillage.
- minérales, formées par un mur dont la hauteur sera en cohérence avec l'importance et la structure bâtie à laquelle elle se rattache.

11.6 Restauration, réhabilitation ou changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (non compris le garage lorsqu'il existe),

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

13.2 Espaces boisés classés et éléments protégés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les bois et arbres figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

13.3 Zones humides

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans de zonage est interdit à l'exception de celles nécessaires à un service public ou à une opération publique ou d'intérêt général.

Dans cette dernière hypothèse et dès lors qu'il aura été établi qu'aucune autre solution viable ne peut être envisagé en-dehors de la zone humide, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Lay devront être mises en place.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

